

ОТЧЕТ № 02/02/21А

об оценке справедливой стоимости права собственности на:

квартиру, назначение: жилое, общая площадь **93,6 кв. м.**, этаж 1, адрес
(местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Маркс, ул.

Коммунистическая, д.18, кв.5, кадастровый номер:64:44:010102:161;

квартиру, назначение: жилое, общая площадь **59,3 кв. м.**, этаж мансарда, адрес
(местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Маркс, ул.

Коммунистическая, д.18, кв.12, кадастровый номер:64:44:010102:126;

квартиру, назначение: жилое, общая площадь **81,6 кв. м.**, этаж мансарда, адрес
(местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Маркс, ул.

Коммунистическая, д.18, кв.13, кадастровый номер:64:44:010102:127

Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»

Дата оценки: 19 февраля 2021 г.

Дата составления: 19 февраля 2021 г.

Москва-2021

ИНФОРМАЦИОННОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Приложением № 78-Р2/56к-60к-20 от 19 февраля 2021 г. к Договору № Р2-О/2015-АОиА об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г., произведена оценка справедливой стоимости права собственности на: **квартиру**, назначение: жилое, общая площадь **93,6 кв. м.**, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.5, кадастровый номер:64:44:010102:161; **квартиру**, назначение: жилое, общая площадь **59,3 кв. м.**, этаж мансарда, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.12, кадастровый номер:64:44:010102:126; **квартиру**, назначение: жилое, общая площадь **81,6 кв. м.**, этаж мансарда, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.13, кадастровый номер:64:44:010102:127.

Целью оценки и предполагаемым использованием результата оценки является определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне.

Части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Результаты работы оформлены в виде отчета, который представляет собой краткое изложение собранной информации, обоснование и анализ, который был проведен для выработки мнения ООО «Агентство оценки и аудита» о справедливой стоимости объектов оценки.

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете об оценке № 02/02/21А от 19 февраля 2021 г., с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, оценщиком ООО «Агентство оценки и аудита» сделан вывод о том, что справедливая стоимость права собственности на:

- **квартиру**, назначение: жилое, общая площадь **93,6 кв. м.**, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.5, кадастровый номер:64:44:010102:161, по состоянию на 19 февраля 2021 г. составляет (НДС не облагается): **747 000 (Семьсот сорок семь тысяч) руб.**

- **квартиру**, назначение: жилое, общая площадь **59,3 кв. м.**, этаж мансарда, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.12, кадастровый номер:64:44:010102:126, по состоянию на 19 февраля 2021 г. составляет (НДС не облагается): **548 000 (Пятьсот сорок восемь тысяч) руб.**

- **квартиру**, назначение: жилое, общая площадь **81,6 кв. м.**, этаж мансарда, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.13, кадастровый номер:64:44:010102:127, по состоянию на 19 февраля 2021 г. составляет (НДС не облагается): **668 000 (Шестьсот шестьдесят восемь тысяч) руб.**

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», Федеральными стандартами оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н).

Необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от цены, определенной в ходе оценки, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки, иные факторы.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Методики расчетов, анализ и информация, использованная для оценки стоимости объекта оценки, представлены в соответствующих разделах нашего Отчета.

С уважением,

Генеральный директор ООО «Агентство оценки и аудита»

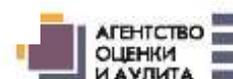
В.А. Олейников

2

Номер отчета: 02/02/21А

Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный Л»

Исполнитель: ООО «Агентство оценки и аудита»



Оглавление

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Основные факты и выводы.....	4
1.2. Задание на оценку.....	5
1.3. Сведения о заказчике оценки.....	5
1.4. Сведения об оценщике.....	6
1.5. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.....	6
1.6. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор.....	7
1.7. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.....	7
1.8. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	9
1.9. Термины и определения.....	9
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
2.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	12
2.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	12
2.3. Анализ достаточности и достоверности информации.....	18
2.4. Анализ наиболее эффективного использования.....	19
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	20
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки.....	20
3.2. Анализ фактических данных о ценах предложений квартир.....	25
3.3. Основные ценообразующие факторы.....	31
3.4. Основные выводы.....	33
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	36
4.1. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости.....	36
4.2. Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом.....	38
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	54
6. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ	55
7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	56
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ	57
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ	63

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Таблица 1. Основные факты и выводы

Параметр	Значение
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Приложение № 78-Р2/56к-60к-20 от 19 февраля 2021 г. к Договору № Р2-О/2015-АОиА об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г.
Номер отчета об оценке (порядковый номер отчета)	02/02/21А от 19 февраля 2021 г.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Право собственности на: квартиру , назначение: жилое, общая площадь 93,6 кв. м. , этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.5, кадастровый номер:64:44:010102:161; квартиру , назначение: жилое, общая площадь 59,3 кв. м. , этаж мансарда, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.12, кадастровый номер:64:44:010102:126; квартиру , назначение: жилое, общая площадь 81,6 кв. м. , этаж мансарда, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.13, кадастровый номер:64:44:010102:127.
Объект оценки	Право собственности на: квартиру , назначение: жилое, общая площадь 93,6 кв. м. , этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.5, кадастровый номер:64:44:010102:161; квартиру , назначение: жилое, общая площадь 59,3 кв. м. , этаж мансарда, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.12, кадастровый номер:64:44:010102:126; квартиру , назначение: жилое, общая площадь 81,6 кв. м. , этаж мансарда, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.13, кадастровый номер:64:44:010102:127.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный подход: не применялся, отказ обоснован Сравнительный подход: 1 963 000 (Один миллион девятьсот шестьдесят три тысячи) руб. (НДС не облагается) Доходный подход: не применялся, отказ обоснован
Итоговая величина стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость права собственности на: - квартиру , назначение: жилое, общая площадь 93,6 кв. м. , этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.5, кадастровый номер:64:44:010102:161, по состоянию на 19 февраля 2021 г. составляет (НДС не облагается): 747 000 (Семьсот сорок семь тысяч) руб. - квартиру , назначение: жилое, общая площадь 59,3 кв. м. , этаж мансарда, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.12, кадастровый номер:64:44:010102:126, по состоянию на 19 февраля 2021 г. составляет (НДС не облагается): 548 000 (Пятьсот сорок восемь тысяч) руб. - квартиру , назначение: жилое, общая площадь 81,6 кв. м. , этаж мансарда, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.13, кадастровый номер:64:44:010102:127, по состоянию на 19 февраля 2021 г. составляет (НДС не облагается): 668 000 (Шестьсот шестьдесят восемь тысяч) руб.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результат оценки предполагается использовать для отражения справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне, включенного в состав имущества фонда.

1.2. Задание на оценку

Таблица 2. Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	Право собственности на: квартиру , назначение: жилое, общая площадь 93,6 кв. м. , этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.5, кадастровый номер:64:44:010102:161; квартиру , назначение: жилое, общая площадь 59,3 кв. м. , этаж мансарда, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.12, кадастровый номер:64:44:010102:126; квартиру , назначение: жилое, общая площадь 81,6 кв. м. , этаж мансарда, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.13, кадастровый номер:64:44:010102:127.
Имущественные права на объекты оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне, включенного в состав имущества фонда
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки (дата определения стоимости объектов оценки)	19 февраля 2021 г.
Сведения о независимом оценщике	Газина Наталия Александровна. Документ об образовании Оценщика: Московская Финансово-промышленная Академия, диплом о профессиональной переподготовке ПП 984744, выдан 26.09.2008 г. Страховщик – СПАО «РЕСО-Гарантия», договор страхования (страховой полис) № 922/1692825046 от 08.03.2020 г., срок страхования с 08.03.2020 г. по 07.03.2021 г., размер страховой суммы 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей. Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, и место нахождения этой организации: некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включен в реестр оценщиков 18 марта 2009 г. за регистрационным номером 1548, 115184, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19.
Гарантия исполнителя	Исполнитель гарантирует, что в отношении него и его работников (оценщиков по настоящему приложению) со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков. Исполнитель гарантирует, что стаж осуществления оценочной деятельности его работников (оценщиков по настоящему приложению) составляет не менее трех лет.

1.3. Сведения о заказчике оценки

Таблица 3. Сведения о Заказчике

Параметр	Значение
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Надежное управление» Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»
Местонахождение	115432, г.Москва, проспект Андропова, дом 18, корпус 1, помещение VI
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1077759414281 от 24 августа 2007 г.
ИНН / КПП	7723625776 / 772501001
Банковские реквизиты	р/с 40701810220210000003 в ПАО «МТС-Банк» к/с 30101810600000000232, БИК 044525232

5

Номер отчета: 02/02/21А

Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»

Исполнитель: ООО «Агентство оценки и аудита»



АГЕНТСТВО
ОЦЕНКИ
И АУДИТА

1.4. Сведения об оценщике

В проведении настоящей оценки принимал участие следующий оценщик, работающий у Исполнителя на основании трудового договора.

Таблица 4. Сведения об оценщике

Параметр	Значение
Оценщик	Газина Наталия Александровна
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член НП "АРМО", расположенной по адресу: г Москва, Преображенское р-н, ул Суворовская, д 19 стр 1
Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: НП "АРМО" от 04.03.2019, регистрационный номер № 1548
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	"Диплом о профессиональной переподготовке № ПП № 984744, от 26.09.2008г, выдан МФПА 26.09.2008 г. Свидетельство о повышении квалификации № 19895 от 09.12.2011 г., выдано Государственным университетом по землеустройству Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №016640-1 от 22 февраля 2019 г. по направлению «Оценка недвижимого имущества»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности № 922/1692825046, выданный организацией: СПАО "РЕСО-Гарантия". Период страхования с 08.03.2020 по 07.03.2021. Страховая сумма 30000000 (тридцать миллионов руб.)
Местонахождение оценщика	115088, г. Москва, ул. Машиностроения 2-я, дом 25, строение 5, этаж 2, офис 17
Номер контактного телефона	+7(499) 709-83-53
Адрес электронной почты	info@agentocenka.ru
Стаж работы в оценочной деятельности (лет)	11
Сведения о независимости оценщика	Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Для проведения работ по оценке и подготовке отчета об оценке, согласно Договору, другие специалисты не привлекались.

1.5. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

В соответствии со ст. 11 № 135-ФЗ, П.8д ФСО № 3 указываются сведения обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.

Для проведения работ по оценке и подготовке отчета об оценке, согласно Договору, другие специалисты не привлекались.

Степень участия оценщика в проведении настоящей оценки указана в таблице ниже.

Таблица 5. Степень участия привлеченных к проведению и подготовке отчета об оценке специалистов

ФИО	Степень участия
Газина Наталия Александровна	Выполнение полного комплекса работ по проведению оценки с составлением Отчета об оценке.

Иных специалистов к проведению оценки не привлекалось.

1.6. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Таблица 6. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Параметр	Значение
Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Агентство оценки и аудита»
Местонахождение	115088, г. Москва, ул. Машиностроения 2-я, дом 25, строение 5, этаж 2, офис 17
ОГРН	ОГРН 1107746294150
Дата присвоения ОГРН	«16» апреля 2010 г.
ИНН/КПП	7706735560/772201001
Страхование ответственности юридического лица	Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности от № 922/1889290991 от 13 января 2021 г. Страховщик – СПАО «РЕСО-Гарантия» Страховая сумма – 10 000 000 (Десять миллионов) рублей. Период страхования: с 22 января 2021 г. по 21 января 2022 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности» в действующей редакции – соблюдены

Исполнитель полностью соответствует требованиям п. 15.1 Федерального закона РФ от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

1.7. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

1. В процессе проведения оценки и подготовки настоящего отчета Оценщик исходил из того, что предоставленная Заказчиком информация являлась точной и правдивой, но не проводил ее проверки. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной информации.

2. Представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.

3. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по Объекту оценки.

4. В процессе оказания услуг по оценке могут возникать иные допущения и ограничения, не указанные в Задании на оценку, на которых должна основываться оценка.

5. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки, и не является гарантией того, что он будет продан на свободном рынке по цене, равной указанной в данном отчете стоимости.

6. Заказчик заверяет, что отсутствуют какие-либо скрытые факторы, касающиеся объекта оценки и способные повлиять на его стоимость. На Оценщика не возлагается ответственность по обнаружению подобных факторов.
7. Оценщик предполагает, что с даты оценки до даты выдачи документов, устанавливающих права на объект оценки физические характеристики, местоположение и границы – не изменялись
8. Оценка не должна учитывать какого-либо личного имущества, находящегося на территории объекта оценки, в случае обнаружения такового.
9. Ни клиент, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку, Возможность разглашения результатов настоящего отчета определяется Уставом профессиональной организации, к которой принадлежит Оценщик.
10. Наиболее эффективное использование объекта оценки – текущее, которое является законодательно разрешенным, физически и финансово возможным.
11. В ходе расчетов некоторые значения округлялись. При проверке расчетов могут быть незначительные расхождения из-за применения округления. Округление несущественно влияет на результаты оценки
12. Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный Оценщиком анализ и данные им заключения не содержат полностью или частично предвзятых мнений.
13. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.
14. От Оценщика не требуется проводить дополнительные работы или давать показания и присутствовать в суде в связи с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.
15. Заказчик должен принять условие о защите Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон, ввиду легального использования третьими сторонами полученных результатов оценки, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения данной работы.
16. Заключение о стоимости, содержащееся в настоящем отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.
17. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
18. Оценка проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, собственником/эксплуатантом активов, а также лично собранной Оценщиком информации. Перечень документов, необходимых Оценщику, и срок предоставления согласовываются сторонами при заключении соответствующего договора на оценку.
19. В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности, определение справедливой стоимости не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в Отчете итоговая величина справедливой стоимости представляет собой оценку, т.е. приближенное значение величины справедливой стоимости. Повторная оценка, выполненная другим оценщиком (экспертом-оценщиком), может отличаться от результата данного отчета на ту или иную величину. Такое различие, если оно не выходит за границы указанных в

отчете интервалов неопределенности, не является свидетельством того, что полученная в Отчета величина справедливой стоимости является ошибочной.

В случае возникновения прочих дополнительных условий, допущений и ограничений, не указанных в данном разделе, они будут отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

1.8. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Оценщик осуществил оценку и составил Отчет в соответствии с действующими на дату составления Отчета федеральными стандартами оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297 (далее – ФСО № 1);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298 (далее – ФСО № 2);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299 (далее – ФСО № 3).
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611 (далее – ФСО № 7);
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н);
- Стандарты НП «АРМО».

Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).

1.9. Термины и определения

Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости (согласно ФЗ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», статья 3).

Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (согласно ФЗ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», статья 4).

Профессиональное суждение оценщика – основанное на требованиях законодательства РФ, положениях кодекса профессиональной и деловой этики, национальных (федеральных) и международных стандартов оценки, правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, аргументированное и подтвержденное соответствующими исследованиями заключение о стоимости объекта оценки или иной расчетной величины, выраженное в письменной форме в отчете об оценке.

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку (согласно Федеральному стандарту оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», пункт 3).

Отчет об оценке – документ, составленный в письменном виде в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и национальных (федеральных) стандартов оценки, содержащий итоговое или предварительное значение стоимости объекта оценки.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 3).

При определении **цены объекта оценки** определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 4).

При определении **стоимости объекта оценки** определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 5).

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 6).

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 8).

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 7).

Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 7).

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 13).

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 14).

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 15).

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 14).

При определении **наиболее эффективного использования объекта оценки** определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 10).

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 12).

К **недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость)** относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства (согласно ГК РФ, Часть 1, статья 130, пункт 1).

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются **движимым имуществом** (согласно ГК РФ, Часть 1, статья 130, пункт 2).

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественный и качественные характеристики Объекта оценки.

Правоустанавливающие и технические документы, предоставленные заказчиком:

- Свидетельства о государственной регистрации права
- Технические паспорта

Перечень источников внешней информации:

- База данных «Циан», «Авито», Realto (Источники - www.cian.ru; www.avito.ru, www.an-estate.ru) и др.;
- ПЦФКиО Справочник оценщика недвижимости-2019. Квартиры. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2019;
- Портал недвижимости «СтатРиэлт»;
- Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

2.2. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Местоположение Объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18.

Маркс, до 1915 года Екатериненштадт (нем. Katharinenstadt), также Баронск, в 1915—1920 годах Екатериноград, в 1920—1942 годах Марксштáдт (нем. Marxstadt) — город (с 1918 года) в России, расположенный на левом берегу Волги, в 60 км к северо-востоку от Саратова, административный центр Марковского муниципального района Саратовской области. Образует одноимённое муниципальное образование город Маркс со статусом городского поселения как единственный населённый пункт в его составе.

Население — 30 743 чел. (2020).

С Саратовом и ближайшими городами его связывает развитая сеть автобусного сообщения. Железнодороги в этой части Поволжья нет, на реке функционирует грузовой порт, пассажирское водное сообщение отсутствует.

Рис.1. Расположение Объекта оценки на карте

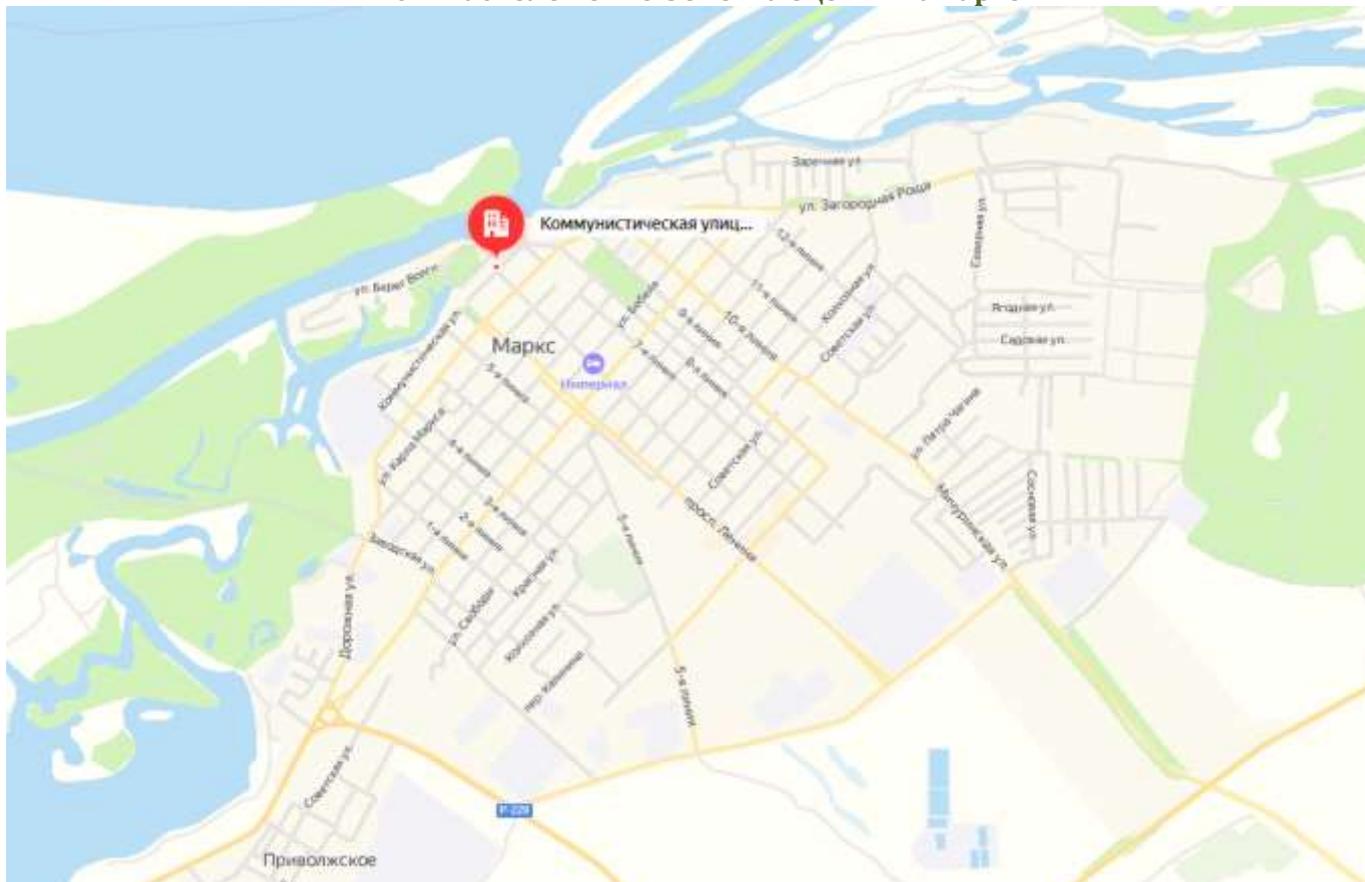
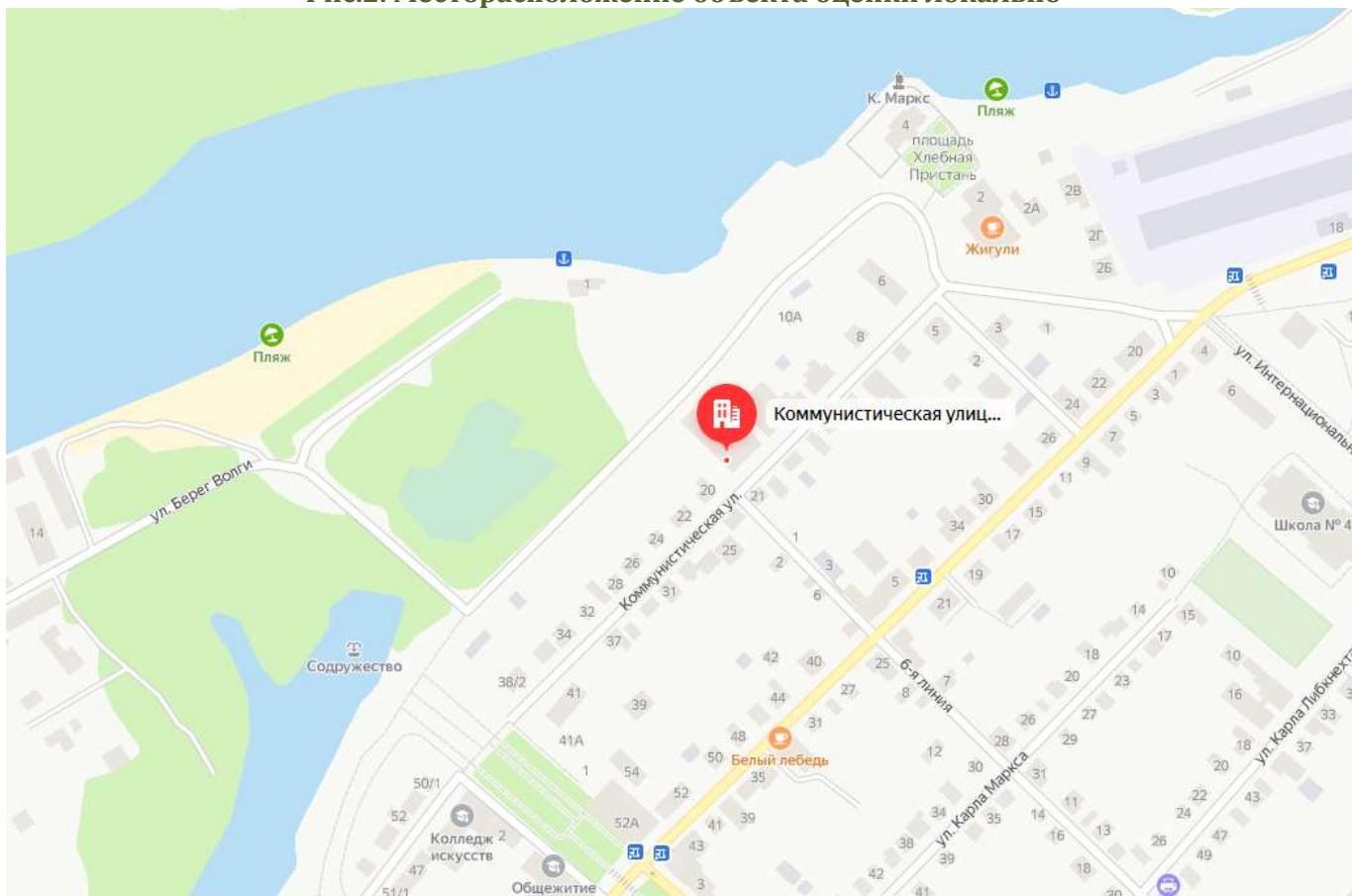


Рис.2. Месторасположение объекта оценки локально



Описание Объекта оценки составлено на основании анализа документов, предоставленных Заказчиком. В таблице ниже представлены количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта.

Таблица 7. Описание окружения

Параметр	Значение
Адрес	Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18
Округ	Приволжский федеральный округ
Район	Саратовская область
Город	Маркс
Городской округ	-
Окружающая застройка	Жилая
Состояние прилегающей территории	Удовлетворительное
Транспортная доступность	Транспортная доступность обеспечивается ул. Коммунистическая
Наличие/отсутствие подъездных путей, обеспечивающих прямой (неограниченный) доступ объектов осмотра с территорией общего пользования	В наличии
Состояние дорожного покрытия	Асфальт, удовлетворительное

Таблица 8. Описание земельного участка, на котором расположен многоквартирный жилой дом

Параметр	Значение
Местонахождение	Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование (назначение)	Для объектов жилой застройки
Кадастровый номер участка	64:44:10102:34
Площадь земельного участка, кв.м	927
Кадастровая стоимость участка, руб.	829 461,06
Инженерные коммуникации	Участок подключен к сетям электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, газоснабжения
Износ и устаревания	Объект является не изнашиваемым активом. Не подвержен износу.
Наличие объектов капитального строительства	Многоквартирный жилой дом
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.	Не выявлено
Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки	-

Таблица 9. Описание многоквартирного жилого дома

Параметр	Значение
Тип здания	Кирпичный
Кадастровый номер	64:44:010102:49
Адрес	Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18
Кадастровая стоимость, руб.	21708869,15
Общая площадь, кв.м.	1273
Количество этажей	3
Материал стен	Кирпич
Год постройки	2008
Тип фундамента	Кирпичный ленточный
Материал стен	Кирпич
Материал перекрытий	Деревянные
Материал кровли	Металлическая
Электроснабжение	Центральное

Параметр	Значение
Отопление	Центральное
Водопровод	Центральное
Канализация	Центральное
Газоснабжение	Центральное
Вентиляция	Приточно-вытяжная
Лифты	Отсутствуют
Состояние конструкций	В хорошем состоянии
Состояние коммуникаций	В хорошем состоянии
Состояние внутренней отделки	В хорошем состоянии

Сведения об износах и устареваниях

В соответствии с общепринятой методикой износ объекта в целом определяется как сумма физических износов отдельных его конструктивных элементов, взвешенных по их доле в восстановительной стоимости. При этом признаки физического износа обычно устанавливаются при проведении технической экспертизы. При этом, как правило, учитывается неравномерность нарастания износа во времени. В качестве процедур, выполняемых техническим экспертом, можно отметить визуальный осмотр объекта и техническое диагностирование.

Износ подразделяется на физический, функциональный и внешний. Накопленный износ (без учета внешнего износа) здания определяется по формуле:

$$D_n = 1 - (1 - D_f) \times (1 - D_{\text{фун}}) \times (1 - D_v),$$

где: D_n – накопленный износ;

$D_f, D_{\text{фун}}, D_v$ – физический, функциональный и внешний износы.

Физический износ отражает утрату первоначальных технических и конструктивных свойств объекта в процессе эксплуатации вследствие ухудшения технического состояния.

Физический износ определяется методом срока жизни по формуле:

$$K_{\text{и}} = \frac{T_{\text{ф}}}{T_{\text{н}}} \times 100;$$

где: $T_{\text{ф}}$ – фактический срок службы данного объекта;

$T_{\text{н}}$ – нормативный срок службы данного объекта.

Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий приведена в таблице ниже.

Таблица 10. Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий

Группа зданий	Тип зданий	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Срок службы, лет
I	Особо капитальные	Каменные и бетонные	Кирпичные, крупноблочные и крупно монолитные	Железобетонные	150
II	Обыкновенные	Каменные и бетонные	Кирпичные и крупноблочные	Железобетонные или смешанные	120
III	Каменные, облегченные	Каменные и бетонные	Облегченные из кирпича, шлакоблоков и ракушечника	Деревянные или железобетонные	100
IV	Деревянные, смешанные, сырцовые	Ленточные бутовые	Деревянные, смешанные	Деревянные	50
V	Сборно-щитовые, каркасные глинобитные, саманные и фахверковые	На деревянных "ступенях" или бутовых столбах	Каркасные глинобитные	Деревянные	30
VI	Каркасно-камышитовые	На деревянных "ступенях" или на бутовых столбах	Каркасные глинобитные	Деревянные	15

Расчет физического износа представлен ниже.

Таблица 11. Расчет физического износа здания

Наименование	Нормативный срок жизни, лет	Год постройки	Эффективный возраст, лет	Физический износ, %
Многоквартирный жилой дом	150	2008	13	9

Источник: данные оценщика, собранные по рекомендациям инструкций ВСН 53-86(р) и ВСН 58-88(р).

Функциональный износ – это уменьшение стоимости имущества из-за его несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам. Оценщик не выявил существенных признаков функционального износа у Объекта оценки.

Внешний износ – это уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения. Оценщик не выявил существенных признаков внешнего износа у Объекта оценки.

Таким образом, величина накопленного износа составляет 9%.

Таблица 12. Описание объектов оценки

№ п/п	Наименование	Кадастровый №	№ квартиры	Собственник	Этаж расположен	Площадь, кв.м.	Состояние отделки
1	Квартира	64:44:010102:161	5	Закрытое акционерное общество "Инвест-Связь-Холдинг", ИНН: 7704189669, ОГРН: 1027700033107	1	93,6	без отделки
2	Квартира	64:44:010102:126	12	Закрытое акционерное общество "Инвест-Связь-Холдинг", ИНН: 7704189669, ОГРН: 1027700033107	мансарда	59,3	без отделки
3	Квартира	64:44:010102:127	13	Закрытое акционерное общество "Инвест-Связь-Холдинг", ИНН: 7704189669, ОГРН: 1027700033107	мансарда	81,6	без отделки

Фотографии объекта оценки







2.3. Анализ достаточности и достоверности информации

Оценщик должен произвести анализ достаточности и достоверности информации. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости. Информация считается достоверной, если соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследуемых оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости Объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Заказчиком предоставлена вся информация, которая имеется на дату оценки, необходимая для проведения оценки Объекта оценки. В рамках представленных допущений информацию, используемую Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной.

2.4. Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой определения

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости. Результаты данного анализа будут использоваться при использовании всех подходов оценки.

Для получения варианта наиболее эффективного использования учитываются четыре основных критерия:

- Физическая возможность – физическая возможность наиболее эффективного использования объекта оценки.
- Правомочность – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника (пользователя) объекта.
- Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.
- Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

В соответствии с ГК РФ собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания его членов семьи, размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое.

Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, установленном законодательством. На основании проведенного анализа изменение текущего использования объекта представляется оценщикам финансово нецелесообразным. Учитывая спрос на рынке жилой недвижимости, наиболее эффективным использованием объекта оценки является его нынешнее использование в качестве жилой недвижимости.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки

Источник: Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 14.01.2021 года.

Обязательными условиями для стабильного функционирования и развития рынка недвижимости являются:

1. Политическая и экономическая устойчивость, положительная динамика развития страны и региона местоположения,
2. Максимально широкое и открытое (по характеристикам и цене) предложение объектов недвижимости (офисов, торговых и складских площадей, квартир и индивидуальных домов, разных по местоположению и площади, количеству комнат и уровню комфорта),
3. Постоянство доходов и рост денежных накоплений потенциальных покупателей (населения и бизнеса).

Рынок недвижимости локализован в пределах района местоположения объекта, поэтому «ассортимент» и качество объектов, а также доходы населения и бизнеса прямо зависят от уровня развития и состояния региональной экономики, перспектив развития региона, состояния строительной отрасли и местной промышленности стройматериалов, которые, в свою очередь, основаны на прочности и стабильности государства, на благоприятных условиях развития предпринимательства, а также обусловлены общим состоянием экономики и финансов страны, состоянием государственного бюджета, исполнением федеральных целевых программ, определяющих направления, структуру и темпы развития страны и каждого из регионов.

С целью определения рыночной привлекательности, востребованности и перспективы объектов недвижимости необходим анализ геополитического и общеэкономического положения России в мире, а также уровня и тенденций социально-экономического развития региона местонахождения объектов.

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития, изучаются основные внешние и внутренние политические и экономические события, прямо или косвенно влияющие на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения, макроэкономические и региональные показатели и их динамика, состояние финансово-кредитной системы, структурные изменения экономики и инвестиционные условия.

Положение России в мире

Сегодняшнее геополитическое и экономическое положение страны характеризуется следующими фактами и событиями:

1. Россия занимает самую значительную долю крупнейшего материка - Евразии, граничит по суше с 14 государствами и омывается водами тринадцати морей мирового океана, имея транспортные выходы в любую страну мира. Россия обладает самой большой территорией и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству разведанных запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам. Это даёт огромные возможности экономического развития и роста благосостояния российского народа.

2. Современная Россия унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (электростанции и месторождения нефтегазового сектора, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научный потенциал, одну из лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. В результате, сегодня Россия, как правопреемница СССР, играет ведущую военно-политическую роль в мире, являясь одним из пяти основных членов Совета безопасности ООН (наряду с Индией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал.
3. Отношения частной собственности и стремление частного лица к прибыли, сложившиеся в стране в последние 30 лет, наряду с пороками и недостатками, характерными для любого капиталистического общества (коррупция, социальное расслоение), легли в основу стимулирования труда, свободного рыночного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, развития технологий с целью удовлетворения потребительского спроса, создания товарного многообразия, повышения качества и потребительских свойств товаров. Частная собственность особенно эффективна на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняется в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенными для экономической безопасности и стабильности страны.

Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, эффективность которых совершенствуется по мере развития рынка и развития общественных отношений. Свободный рынок сбалансировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рыночные принципы заставляют частные и государственные предприятия работать самостоятельно, прибыльно и конкурентно, освобождая экономику (и во многом - государство) от убыточных и неэффективных предприятий. Рыночные условия наряду с государственным регулированием ведут к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту качества и конкурентоспособности товаров.

4. В течение последних двадцати лет вместе с восстановлением экономики (после её падения в 90-х годах двадцатого века) развивались международная кооперация и специализация России, как крупнейшего мирового экспортёра энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия), металлов, продукции оборонной промышленности, а также программного обеспечения, экологически чистой сельскохозяйственной продукции. Благодаря этому накапливались золотовалютные резервы (с 12,5 млрд.долл. США на 31.12.1999 до 592,4 млрд.долл. США на 25.12.2020 года). Госбюджет стал профицитным, что позволило сбалансировать бюджетную сферу, принимать и исполнять социальные программы и перспективные программы инфраструктурного развития страны, укрепить обороноспособность. В этот период в страну импортируются современные средства производства (оборудование, станки, сельскохозяйственная техника, транспортные средства, строительные и сельскохозяйственные машины и их комплектующие) и товары потребления широкого ассортимента. Построены новые высокотехнологичные производства, в том числе с участием международных корпораций. Всё это позволило удовлетворить внутренний спрос в высококачественной производственной и бытовой продукции лучших мировых производителей, потребительских товарах лучших мировых брендов.

Укрепление государственных структур и экономические успехи в первом десятилетии 21 века позволили вести самостоятельную внешнюю и внутреннюю политику в интересах страны и российского народа, что было встречено США как стремление подорвать их мировое экономическое и политическое лидерство, сложившееся с 90-х годов прошедшего столетия после распада СССР. США, оказывая давление на страны Евросоюза, стали всеми способами противодействовать экономическому развитию России. Любое проявление Россией самостоятельности, независимости и взаимовыгодного сотрудничества с развитыми странами встречается экономическими санкциями и ограничениями со стороны стран Запада. Более того,

сразу после распада СССР в 1991 году, вокруг границ России Соединенными Штатами начал создаваться пояс политической напряженности и конфликтов (страны Прибалтики, Грузия, Украина, Белоруссия, Армения, страны Средней Азии), что заставляет Россию укреплять свою обороноспособность.

5. В конце 2019 года человечество столкнулось с новой, ранее неизученной смертельно опасной вирусной инфекцией COVID-19. Быстрое распространение эпидемии по всему миру потребовало от всех стран введения строгих карантинных мер, была остановлена работа многих предприятий и организаций. В результате, в первой половине 2020 года падение ВВП разных стран составило от 5 до 20%. Влияние весенней 2020 года волны пандемии сократило спрос на товары и обрушило мировые рынки. Обострились как международные, так и внутренние проблемы стран: территориальные споры и межнациональная вражда, социальное и имущественное расслоение, внутренние политические конфликты. Резкий рост безработицы, банкротства бизнеса и домохозяйств, взаимные неплатежи привели к социальной напряженности по всему миру. После летнего спада пандемии, начиная с осени, и особенно, зимой, распространение инфекции вновь обострилось по всему миру. Появляются новые опасные штаммы коронавируса.

В этих условиях Россия одна из первых разработала, испытала и зарегистрировала наиболее безопасные и эффективные вакцины от COVID-19, а в настоящее время начала повсеместную вакцинацию населения. Это снизит риски массовых потерь жизни людей, а также значительного падения российской экономики. Вакцину также закупили ряд других стран.

6. Государством определены главные цели развития Российской Федерации на период до 2030 года:
- сохранение населения, здоровье и благополучие людей;
 - возможности для самореализации и развития талантов;
 - комфортная и безопасная среда для жизни;
 - достойный, эффективный труд и успешное предпринимательство;
 - цифровая трансформация.

В рамках национальной цели "Комфортная и безопасная среда для жизни" планируется улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно и увеличение объёма жилищного строительства не менее чем до 120 млн кв. метров в год, улучшение качества городской среды, существенное улучшение качества дорожной сети. Это поддержит население, бизнес и экономику.

7. Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2020 годы были положительные, среднегодовой прирост ВВП составил **+3,7%**. При этом, на динамику развития прямо влияют внешние факторы: в 2009 году в условиях мирового финансового кризиса, начавшегося с США, ВВП России снизился на **-7,8%**, по итогам 2015 года, года обрушения мировых цен на нефть с 110 до 25 долл. США/барр, снижение составило **-2%**, в другие 18 лет стабильного роста мировой экономики ВВП России росло в среднем на **+4,6%** ежегодно.

Основные экономические показатели России 2020 года

(в сопоставимых ценах, предварительная оценка - данные периодически уточняются)

№		Январь-сентябрь 2020 г.	
		млрд.руб.	+/- % г/г
1	Валовой внутренний продукт	76547,2	-3,4
2	Инвестиции в основной капитал *	11920,6	-4,1
3	Реальные располагаемые денежные доходы (за вычетом выплат по кредитам и страховых)		-4,3

*По результатам обследования инвестиционной активности 23,1 тыс. организаций 10.10.2020г., инвестиционную деятельность осуществляли 95% организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, и 46% - малых предприятий (без микропредприятий). Более 80% руководителей организаций оценили экономическое положение своего бизнеса в 2020 году как "благоприятную" и "удовлетворительную". Около 50% респондентов отмечают, что экономическая ситуация в организации в 2021г. сохранится без изменений, 42% - предполагают ее улучшение, 7% - ожидают ухудшения экономического положения.

последствиями (остановка бизнеса, лавинный рост задолженности и банкротства, падение доходов населения).

Необходимо также отметить, что экономическая нестабильность в мире (и в нашей стране) нарастает на фоне мировых политических процессов и конфликтов, происходящих из-за потери США мирового лидерства и роста влияния других экономических, политических и финансовых центров мира (Китай, Россия, Индия, Турция, другие). Нарастание общей международной напряжённости и внутривнутриполитических конфликтов на фоне мирового экономического кризиса и кризиса национальных экономик свидетельствует о высокой вероятности грядущего передела мира и сфер влияния.

В таких условиях практически все макроэкономические показатели России значительно снизились. Однако, страна организованно и сравнительно спокойно прошла первую и встретила вторую волну эпидемии, что подтверждается относительно низкой смертностью от вируса, первой создала вакцину и уже начала массовую вакцинацию. Снижение годового ВВП России за 9 месяцев 2020 года составило -3,4%, что значительно лучше других европейских стран и стран G20 (кроме Китая). Это достигнуто благодаря своевременным карантинным мерам государства и мерам поддержки населения и бизнеса. Кроме того, в экономике России сравнительно меньшая доля обслуживающих секторов (финансы, туризм, общепит и др.), в наибольшей степени пострадавших от ограничений. В настоящее время усилия государства направлены на комплексную поддержку населения, финансовой системы и бизнеса: компенсация потерь населения и бизнеса, поддержание спроса, ипотечное кредитование, импортозамещение, снижение зависимости госбюджета от экспорта сырья и энергоресурсов в условиях падения мирового спроса на них.

Перспективы рынка недвижимости

1. Ухудшение состояния экономики и падение доходов повлекло в начале 2020 года некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Но после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса спрос сохранился и даже резко возрос с осени 2020 года. Это позволило спасти от массового банкротства строительные компании, а также предприятия по производству и реализации стройматериалов и комплектующих, другие организации, предоставляющие транспорт, строительные машины и оборудование.
2. Огромные ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, гарантирующее национальную безопасность, защиту собственности, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно приведут к восстановлению экономики и привлекут новые инвестиции. При условии отсутствия новых внешних рисков в 2021 году вероятен рост ВВП до 4-5%. Общеэкономический рост повлечёт за собой рост доходов, что обусловит обоснованный рост рынка недвижимости до нового уровня.
3. Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и даже войн. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий постоянно повышаются.
4. По мере продолжения изолированности и становления экономики нового уклада ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.
5. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие возможности развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечет развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.).
6. В 2020 году в условиях тенденции к высокой девальвации рубля, и особенно, после весенней волны пандемии, спрос и цены на недвижимость начали расти, что было оправдано:
 - отложенным в весенний период спросом,
 - необходимостью сохранения накопленных денежных средств и защиты их от обесценивания,

- предоставленной государством возможностью воспользоваться новыми льготами по ипотеке.

Это оказало настолько сильное влияние на рынок недвижимости (и другие дорогостоящие товары), что с осени цены не только стабилизировались, но и начали бурно расти. Особенно был ощутим ажиотажный рост цен жилья в развитых городах.

Вместе с тем, этот рост не был обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Люди, учитывая уверенно ползущую в течение последних нескольких лет девальвацию рубля, берут кредиты, оформляют ипотеку, невзирая при этом на отсутствие роста доходов и неопределенность последствий пандемии для экономики. Необоснованно высокие цены недвижимости и установившийся тренд роста могут привести, с одной стороны, к закредитованности и массовой неплатежеспособности заемщиков, с другой – к необеспеченному кредитованию, банковской неустойчивости и рискам социальной нестабильности, так как из-за внешних факторов и ситуации с коронавирусом сегодня нет абсолютной гарантии стабильного экономического роста.

7. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость (одно-, двухкомнатные квартиры (новые и «вторичку»), коммерческую недвижимость небольших площадей с перспективным местоположением), а ипотеку может позволить себе только покупатель с высокими и стабильными доходами, гарантирующими возврат кредита.

Сегодня рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления перспективного бизнеса, подготовки к окончанию кризисных времён и к будущему росту рынков.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России
<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/6RRlh5Rm/osn-11-2020.pdf>
2. http://www.cbr.ru/banking_sector/statistics/,
3. <https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures>.

3.2. Анализ фактических данных о ценах предложений квартир

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен:

В таблице ниже представлена выборка и анализ цен предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены объект(-ы) оценки при фактическом их использовании.

Обоснование корректировок представлено в разделе 4.

Таблица 13. Сводная таблица цен предложений

№ п/п	Место расположения	Источник информации	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Цена за 1 кв.м., руб.	Состояние отделки	Торг, %	Скорр. цена руб./кв.м.	Состояние отделки	Скорр. цена руб./кв.м.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Саратовская область, Маркс, просп. Строителей, 41	https://saratov.cian.ru/sale/flat/249820543/	550 000	30	18 333	с отделкой	-8,00%	16 867	-38,67%	10 344
2	Саратовская область, Маркс, проспект Строителей, 43	https://saratov.domclick.ru/card/sale_flat_1315200620	600 000	33	18 182	с отделкой	-8,00%	16 727	-38,67%	10 259
3	Саратовская область, Маркс, ул. Куйбышева, 234	https://saratov.cian.ru/sale/flat/208278087/	550 000	35	15 714	с отделкой	-8,00%	14 457	-38,67%	8 866
4	Саратовская область, Маркс, улица Кирова, 8	https://saratov.domclick.ru/card/sale_flat_1268725344	740 000	41	18 227	с отделкой	-8,00%	16 768	-38,67%	10 284
5	Саратовская область, Маркс, ул. Куйбышева, 223	https://saratov.cian.ru/sale/flat/224015801/	820 000	45,9	17 865	с отделкой	-8,00%	16 436	-38,67%	10 080
6	Саратовская область, Маркс, ул. Энгельса, 111	https://saratov.cian.ru/sale/flat/238213965/	900 000	50	18 000	с отделкой	-8,00%	16 560	-38,67%	10 156
7	Саратовская область, Маркс, 5-я линия, 39	https://saratov.cian.ru/sale/flat/199036281/	1 050 000	59	17 797	с отделкой	-8,00%	16 373	-38,67%	10 041
8	Саратовская область, Маркс, 4-я линия, 5	https://saratov.domclick.ru/card/sale_flat_1388459015	1 000 000	59,1	16 920	с отделкой	-8,00%	15 567	-38,67%	9 547
9	Саратовская область, Маркс, Коммунистическая улица, 18	https://saratov.domclick.ru/card/sale_flat_1381556784	600 000	59,3	10 118	без отделки	-8,00%	9 309	0,00%	9 309
10	Саратовская область, Маркс, проспект Ленина, 10	https://saratov.domclick.ru/card/sale_flat_1260160948	400 000	60	6 667	с отделкой	-8,00%	6 133	-38,67%	3 762
11	Саратовская область, Маркс, ул. Интернациональная площадь, 6	https://saratov.cian.ru/sale/flat/223699158/	1 100 000	60	18 333	с отделкой	-8,00%	16 867	-38,67%	10 344
12	Саратовская область, Маркс, ул. Куйбышева, 234	https://saratov.cian.ru/sale/flat/249043921/	857 000	65,9	13 005	с отделкой	-8,00%	11 964	-38,67%	7 338
13	Саратовская область, Маркс, Коммунистическая улица, 18	https://saratov.domclick.ru/card/sale_flat_1381556537	800 000	81,6	9 804	без отделки	-8,00%	9 020	0,00%	9 020
14	Саратовская область, Маркс, 1-й Сосновый проезд, 20	https://saratov.domclick.ru/card/sale_flat_1354360602	2 950 000	186	15 860	с отделкой	-8,00%	14 591	-38,67%	8 949

Описательная статистика

Статистическая информация представляется совокупностью данных, для характеристики которых используются разнообразные показатели, называемые показателями описательной статистики. Показатели описательной статистики можно разбить на несколько групп.

Показатели положения описывают положение данных на числовой оси. Примеры таких показателей – минимальный и максимальный элементы выборки (первый и последний члены вариационного ряда), верхний и нижний квартили (ограничивают зону, в которую попадают 50 % центральных элементов выборки). Наконец, сведения о середине совокупности могут дать средняя арифметическая, средняя гармоническая, медиана и другие характеристики.

Показатели разброса описывают степень разброса данных относительно своего центра. К ним, в первую очередь, относятся: дисперсия, стандартное отклонение, размах выборки (разность между максимальным и минимальным элементами), межквартильный размах (разность между верхней и нижней квартилью), эксцесс и т. п. Эти показатели определяют, насколько кучно основная масса данных группируется около центра.

Показатели асимметрии характеризуют симметрию распределения данных около своего центра. К ним можно отнести коэффициент асимметрии, положение медианы относительно среднего и т.п.

Показатели, описывающие закон распределения, дают представление о законе распределения данных. Сюда относятся таблицы частот, таблицы частостей, полигоны, кумуляты, гистограммы.

Статистические функции описательной статистики.

1. Простая средняя арифметическая - обобщающая характеристика множества индивидуальных значений некоторого количественного признака. Равна отношению суммы индивидуальных значений признака к количеству признаков в совокупности. Расчётная формула имеет вид:

$$\bar{X} = \frac{x_1 + x_2 + \dots + x_n}{n} = \frac{\sum X_i}{n}, \text{ где:}$$

$\sum X_i$ - сумма значений.

n - число значений.

2. Стандартная ошибка средней - представляет собой величину отклонения выборочной средней от ее генерального параметра. Расчётная формула имеет вид.

$$m = \frac{\sigma}{\sqrt{n}}, \text{ где:}$$

где σ - среднее квадратическое отклонение выборочной совокупности;

n- объем выборки (число измерений или испытуемых).

3. Медиана - это значение признака, которое лежит в основе ранжированного ряда и делит этот ряд на две равные по численности части. Расчётная формула имеет вид.

$$M_e = x_o + h \frac{\frac{\sum f_i}{2} - S_{m-1}}{f_m}, \text{ где:}$$

M_e - искомая медиана.

x_o - нижняя граница интервала, который содержит медиану.

h - величина интервала.

$\sum f_i$ - сумма частот или число членов ряда.

S_{m-1} - сумма накопленных частот интервалов, предшествующих медианному.

f_m - частота медианного интервала.

4. Мода - это наиболее часто встречающийся вариант ряда. Расчётная формула имеет вид.

$$M_0 = x_0 + n \frac{f_m - f_{m-1}}{(f_m - f_{m-1}) + (f_m - f_{m+1})}, \text{ где:}$$

M_0 - значение моды.

x_0 - нижняя граница модального интервала.

n - величина интервала.

f_m - частота модального интервала.

f_{m-1} - частота интервала, предшествующего модальному.

f_{m+1} - частота интервала, следующего за модальным.

5. Стандартное отклонение - вторая по значению константа вариационного ряда. Она является мерой разнообразия входящих в группу объектов и показывает, на сколько в среднем отклоняются варианты от средней арифметической изучаемой совокупности. Чем сильнее разбросаны варианты вокруг средней, чем чаще встречаются крайние или другие отдалённые классы отклонений от средней вариационного ряда, тем большим оказывается и среднее квадратичное отклонение. Стандартное отклонение есть мера изменчивости признаков, обусловленная влиянием на них случайных факторов. Квадрат стандартного отклонения (S^2) называется дисперсией. Расчётная формула имеет вид:

$$S = \sqrt{\frac{\sum x^2 - \frac{(\sum x)^2}{n}}{(n-1)}}, \text{ где:}$$

$\sum x^2$ - сумма квадратов значений признака для всех вариантов.

$\sum x$ - сумма значений признака.

n - объем выборки.

6. Дисперсия выборки - это мера рассеяния, описывающая сравнительное отклонение между значениями данных и средней величиной. Является наиболее используемой мерой рассеяния в статистике, вычисляемая путем суммирования, возведённого в квадрат, отклонения каждого значения данных от средней величины. Расчётная формула имеет вид:

$$s^2 = \frac{\sum_{i=1}^n (x_i - x_{cp})^2}{n-1}, \text{ где:}$$

s^2 - дисперсия выборки;

x_{cp} - среднее значение выборки;

n - размер выборки (количество значений данных),

$(x_i - x_{cp})$ - отклонение от средней величины для каждого значения набора данных.

7. Эксцесс - показывает относительный вес «хвостов» распределения относительно его центральной части. Расчётная формула имеет вид.

$$E_s = \frac{\mu_4}{\sigma^4}$$

- если $E_s > 0$, в распределении наблюдается островершинность – эксцесс положительный,

- если $E_s < 0$, в распределении наблюдается плосковершинность – эксцесс отрицательный

Эксцесс характеризует относительную остроконечность или сглаженность распределения по сравнению с нормальным распределением. Положительный эксцесс обозначает относительно остроконечное распределение. Отрицательный эксцесс обозначает относительно сглаженное распределение.

Если $E < 0$ то данные более равномерно распределены по всей области значений, если $E > 0$, то данные сконцентрированы около среднеарифметического значения.

8. Коэффициент асимметрии показывает «скошенность» ряда распределения относительно центра: определяется как отношение центрального момента третьего порядка к среднему квадратическому отклонению данного ряда в кубе. Расчётная формула имеет вид.

$$A_s = \frac{\mu_3}{\sigma^3} = \frac{\sum (x_i - \bar{x}_i)^3}{\sum f} : \sigma^3, \text{ где:}$$

μ_3 - центральный момент третьего порядка.

σ^3 - куб среднего квадратического отклонения.

Для данного метода расчета:

- если $A_s < 0$, в распределении наблюдается правосторонняя (положительная асимметрия).
- если $A_s > 0$, в распределении наблюдается левосторонняя (отрицательная асимметрия).

Асимметрия характеризует степень несимметричности распределения относительно его среднего. Положительная асимметрия указывает на отклонение распределения в сторону положительных значений. Отрицательная асимметрия указывает на отклонение распределения в сторону отрицательных значений.

Если $A < 0$ то это означает, что преобладают данные с большими значениями, а если $A > 0$, то больше данных с меньшими значениями, чем среднеарифметическое.

9. Интервалы (диапазоны цен)

Доверительный интервал¹ - одним из методов решения статистических задач является вычисление доверительного интервала. Он используется, как более предпочтительная альтернатива точечной оценке при небольшом объеме выборки.

Для получения левого и правого значений доверительного интервала выборки используются инструменты программы EXCEL. для вычислений применяется функция *ДОВЕРИТ.НОРМ*. Задачей этого оператора является расчет доверительного интервала с нормальным распределением для средней генеральной совокупности:

=ДОВЕРИТ.НОРМ(альфа;стандартное_откл;размер)

где: «Альфа» — аргумент, указывающий на уровень значимости, который применяется для расчета доверительного уровня. Доверительным называется² интервал, в который попадает неизвестный параметр с заданной надежностью. Т.к. неизвестное значение параметра a является случайной величиной, а доверительный интервал является случайной величиной, то лучше говорить, что - вероятность того, что случайный интервал $a \pm a$ накроет точку a . Доверительный интервал применяется в случае сравнительно небольшого объема выборки, когда предполагается, что надежность точечной оценки может быть невысокой. Величина доверительного интервала существенно зависит от объема выборки n (уменьшается с ростом n) и от значения доверительной вероятности (увеличивается с приближением к единице). При выборке малого объема точечная оценка может значительно отличаться от оцениваемого параметра, что приводит к грубым ошибкам. Поэтому в таком случае лучше пользоваться интервальными оценками, то есть указывать интервал, в который с заданной вероятностью попадает истинное значение оцениваемого параметра. Разумеется, чем меньше длина этого интервала, тем точнее оценка параметра.

Точность оценки характеризуется положительным числом δ , которое характеризует величину расхождения между оценками выборки и генеральной совокупности:

Надежностью (доверительной вероятностью) оценки θ по θ^* называют вероятность γ , с которой осуществляется неравенство, т.е.:

¹ <http://lumpics.ru/confidence-intervals-in-excel/>

² Теория вероятностей и математическая статистика. Часть 2 «Регрессионный анализ, дисперсионный анализ». Учебное пособие. Изд. Самара 2015 г. Авторы М.Г. Богданова, О.В. Старожилова

В качестве параметров надежности наиболее часто используют величины, близкие к единице: 0,95; 0,99 и 0,999.³

Поскольку выборка малого объема, рассчитывается доверительный интервал при уровне доверия 0,999.

Таким образом, уровень доверия, вводимый в формулу равен: $(1 - \text{«Альфа»}) * 100 = (1 - 0,999) * 100 = 0,001$.

Граница доверительного интервала вычисляется путем сложения и вычитания от среднего выборочного значения результата вычисления *ДОВЕРИТ.НОРМ*.

Таким способом рассчитывается соответственно правая и левая граница доверительного интервала.

Расширенный интервал определяются путем выявления максимального (МАКС) и минимального (МИН) значений выборки.

На основе представленных выше формул, при помощи Пакета анализа MS Excel, оценщиком был произведён расчёт описательной статистики по показателю стоимость единицы сравнения. Результаты расчётов представлены в таблице ниже.

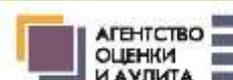
Таблица 14. Описательная статистика

№ п/п	Показатель	Формула	Значение округленно
1	Простая средняя арифметическая	$\bar{X} = \frac{x_1 + x_2 + \dots + x_n}{n} = \frac{\sum X_i}{n}$	9164
2	Стандартная ошибка средней	$m = \frac{\sigma}{\sqrt{n}}$	301
3	Медиана	$M_e = x_o + h \cdot \frac{\frac{\sum f_i}{2} - S_{m-1}}{f_m}$	9794
4	Мода	$M_0 = x_0 + n \cdot \frac{f_m - f_{m-1}}{(f_m - f_{m-1}) + (f_m - f_{m+1})}$	10344
5	Стандартное отклонение	$S = \sqrt{\frac{\sum x^2 - \frac{(\sum x)^2}{n}}{(n-1)}}$	1769
6	Дисперсия выборки	$s^2 = \frac{\sum_{i=1}^n (x_i - x_{cp})^2}{n-1}$	3128998
7	Экссесс	$E_s = \frac{\mu_4}{\sigma^4}$	7,06
8	Асимметричность	$A_s = \frac{\mu_3}{\sigma^3} = \frac{\sum (x_i - \bar{x}_i)}{\sum f} : \sigma^3$	-2,52
9	Интервалы		
9.1	Доверит.норм	=ДОВЕРИТ.НОРМ(0,001;(5);(11))	1556
9.2	- нижний доверительный интервал	=1-(9,1)	7608
9.3	- верхний доверительный интервал	=1+(9,1)	10720
9.4	Минимум	Min	3762
9.5	Максимум	Max	10344
10	Сумма все показателей выборки	Σ	128297
11	Счет (число элементов выборки)		14

Выводы:

- Среднее значение цены составляет 9164 руб./кв.м. (вывод по строке: среднее).
- Диапазон цены за 1 кв.м. (расширенный интервал): от 3762 до 10344 руб./кв.м. (вывод по строке 9 с подстроками): минимальное и максимальное значение выборки). Доверительный

³ <http://rpp.nashaucheba.ru/docs/index-167896.html> Курс математической статистики. Лекционный материал. Преподаватель – В.Н. Бондаренко Тема 3. Точность и надежность оценки. Доверительные интервалы.



интервал расположен в пределах от 7608 до 10720 руб./кв.м. (верхний и нижний доверительные интервалы).

- Среднее значение цены 1 кв.м. колеблется на 301 руб. как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения (вывод по строке: стандартная ошибка).
- Цена 1 кв.м., с наименьшим отклонением, составляет 9794 руб./кв.м. (вывод по строке: медиана).
- Отклонение от среднего составляет 1769 руб. в сторону уменьшения или увеличения (вывод по строке: стандартное отклонение).
- Наибольшее число предложений к продаже имеют объекты ценами выше средней за 1 кв.м. площади, являющейся базой для возникновения равновесной цены сделки (коэффициент асимметрии меньше 0) (вывод по строке: асимметричность).
- Цены 1 кв.м. в представленной выборке неравномерно распределены по всей области значений, имеют значительный размах, поскольку на данную величину действует ряд ценообразующих факторов (вывод по строке: эксцесс).
- Цены сделок и предложений не позволяют выявить различия внутри вида разрешенного использования.
- Цена объекта оценки может выходить за пределы указанного диапазона в случае, когда характеристики объекта оценки значительно лучше/хуже принятых к анализу рынка аналогов.

3.3. Основные ценообразующие факторы

В рамках настоящего отчета при определении стоимости оцениваемого имущества оценщиками были выделены следующие ценообразующие факторы и определены значения/диапазоны значений ценообразующих факторов:

Перечень ценообразующих факторов сформирован на основании анализа рынка, анализа нормативной базы в строительстве.

Параметры сделки: возможность торга, объем передаваемых прав, условия финансирования сделки, особые условия предложения, период предложения.

Параметры местоположения: локальное местоположение.

Параметры объекта: площадь, этаж расположения, качество (состояние) отделки.

На разброс цен недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов.

Факт сделки (уторговывание). Фактор уторговывания учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

Для расчетов скидка на торг была принята на основании данных, предложенных в Справочнике оценщика недвижимости.

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,89	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,89	0,96	0,93	0,94	0,92	0,91
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,82	0,96	0,91	0,92	0,90	0,88
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,96	0,99	0,98	0,98	0,98	0,97
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
7	Парковочное место, машино-место	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95

01.01.2021

Время продажи/предложения. Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

Условия продажи (чистота сделки). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

Условия финансирования. Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

Местоположение объекта. Местоположение (удаленность от центра города) является важным фактором, влияющим на стоимость недвижимости. При удалении от центра, как правило, стоимость объектов уменьшается, и наоборот.

Площадь. При оценке объектов недвижимости следует учесть тот факт, что при прочих равных условиях цена единицы площади больших объектов ниже, чем цена единицы площади меньших по масштабу объектов. Соотношение цен для объектов, различающихся по величине площади приведены в Справочнике оценщика недвижимости.

Матрицы коэффициентов

Таблица 71

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки							
Площадь, кв.м		аналог					
		<30	30-40	40-50	50-65	65-80	≥80
объект оценки	<30	1,00	1,03	1,07	1,11	1,16	1,18
	30-40	0,97	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	40-50	0,93	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
	50-65	0,90	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	65-80	0,86	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
	≥80	0,85	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00

Таблица 72

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности							
Площадь, кв.м		аналог					
		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,06	1,13	1,20	1,28	1,31
	30-50	0,95	1,00	1,07	1,14	1,21	1,24
	50-65	0,88	0,93	1,00	1,06	1,12	1,15
	65-90	0,83	0,88	0,94	1,00	1,06	1,09
	90-120	0,78	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
	≥120	0,76	0,81	0,87	0,92	0,97	1,00

Этаж расположения. Как показывает анализ рынка недвижимости, на стоимость квартиры существенно влияет этаж, на котором она расположена. Зависимость определяется основании данных ПЦФКиО Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2019.

Таблица 79

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог				
		средний этаж	первый этаж	последний этаж	мансардный этаж	цокольный этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,08	1,05	1,10	1,18
	первый этаж	0,93	1,00	0,98	1,02	1,09
	последний этаж	0,95	1,02	1,00	1,04	1,12
	мансардный этаж	0,91	0,98	0,96	1,00	1,07
	цокольный этаж	0,85	0,91	0,89	0,93	1,00

Качество (состояние) отделки. Учитывает разницу в качестве отделки объекта оценки по сравнению с качеством отделки аналогов. Величина поправки определяется экспертным путем, в соответствии со сложившимися на дату оценки цен на стройматериалы и работы специализированных организаций. По данным п. 3.2. Анализа фактических данных о ценах предложений квартир получена выборка цен о стоимости квартир с отделкой и без отделки.

Таблица 15. Сводная таблица цен предложений

№ п/п	Место расположения	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Цена за 1 кв.м., руб.	Состояние отделки
1	2	4	5	6	7
1	Саратовская область, Маркс, просп. Строителей, 41	550 000	30	18 333	с отделкой
2	Саратовская область, Маркс, проспект Строителей, 43	600 000	33	18 182	с отделкой
3	Саратовская область, Маркс, ул. Куйбышева, 234	550 000	35	15 714	с отделкой
4	Саратовская область, Маркс, улица Кирова, 8	740 000	41	18 227	с отделкой
5	Саратовская область, Маркс, ул. Куйбышева, 223	820 000	45,9	17 865	с отделкой
6	Саратовская область, Маркс, ул. Энгельса, 111	900 000	50	18 000	с отделкой
7	Саратовская область, Маркс, 5-я линия, 39	1 050 000	59	17 797	с отделкой
8	Саратовская область, Маркс, 4-я линия, 5	1 000 000	59,1	16 920	с отделкой
9	Саратовская область, Маркс, Коммунистическая улица, 18	600 000	59,3	10 118	без отделки
10	Саратовская область, Маркс, проспект Ленина, 10	400 000	60	6 667	с отделкой
11	Саратовская область, Маркс, ул. Интернациональная площадь, 6	1 100 000	60	18 333	с отделкой
12	Саратовская область, Маркс, ул. Куйбышева, 234	857 000	65,9	13 005	с отделкой
13	Саратовская область, Маркс, Коммунистическая улица, 18	800 000	81,6	9 804	без отделки
14	Саратовская область, Маркс, 1-й Сосновый проезд, 20	2 950 000	186	15 860	с отделкой

Средняя стоимость 1 кв.м. квартиры с отделкой составляет: 16 242 руб., без отделки: 9 961 руб.

Таким образом, в ходе анализа ценообразующих факторов оценщик пришел к выводу, что наибольшее влияние на цену недвижимости имеют: торг, месторасположение; площадь; этаж расположения; состояние отделки.

3.4. Основные выводы

Перспективы рынка недвижимости

1. Ухудшение состояния экономики и падение доходов повлекло в начале 2020 года некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Но после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса спрос сохранился и даже резко возрос с осени 2020 года. Это позволило спасти от массового банкротства строительные компании, а также предприятия по производству и реализации стройматериалов и комплектующих, другие организации, предоставляющие транспорт, строительные машины и оборудование.

2. Огромные ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, гарантирующее национальную безопасность, защиту собственности, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно приведут к восстановлению экономики и привлекут новые инвестиции. При условии отсутствия новых внешних рисков в 2021 году вероятен рост ВВП до 4-5%. Общеэкономический рост повлечёт за собой рост доходов, что обусловит обоснованный рост рынка недвижимости до нового уровня.
3. Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и даже войн. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий постоянно повышаются.
4. По мере продолжения изолированности и становления экономики нового уклада ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.
5. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие возможности развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечет развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.).
6. В 2020 году в условиях тенденции к высокой девальвации рубля, и особенно, после весенней волны пандемии, спрос и цены на недвижимость начали расти, что было оправдано:
 - отложенным в весенний период спросом,
 - необходимостью сохранения накопленных денежных средств и защиты их от обесценивания,
 - предоставленной государством возможностью воспользоваться новыми льготами по ипотеке.

Это оказало настолько сильное влияние на рынок недвижимости (и другие дорогостоящие товары), что с осени цены не только стабилизировались, но и начали бурно расти. Особенно был ощутим ажиотажный рост цен жилья в развитых городах.

Вместе с тем, этот рост не был обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Люди, учитывая уверенно ползущую в течение последних нескольких лет девальвацию рубля, берут кредиты, оформляют ипотеку, невзирая при этом на отсутствие роста доходов и неопределенность последствий пандемии для экономики. Необоснованно высокие цены недвижимости и установившийся тренд роста могут привести, с одной стороны, к закредитованности и массовой неплатежеспособности заемщиков, с другой – к необеспеченному кредитованию, банковской неустойчивости и рискам социальной нестабильности, так как из-за внешних факторов и ситуации с коронавирусом сегодня нет абсолютной гарантии стабильного экономического роста.

7. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость (одно-, двухкомнатные квартиры (новые и «вторичку»), коммерческую недвижимость небольших площадей с перспективным местоположением), а ипотеку может позволить себе только покупатель с высокими и стабильными доходами, гарантирующими возврат кредита.

Сегодня рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления перспективного бизнеса, подготовки к окончанию кризисных времён и к будущему росту рынков.

Выводы:

- Среднее значение цены составляет 9164 руб./кв.м. (вывод по строке: среднее).
- Диапазон цены за 1 кв.м. (расширенный интервал): от 3762 до 10344 руб./кв.м. (вывод по строке 9 с подстроками): минимальное и максимальное значение выборки). Доверительный

интервал расположен в пределах от 7608 до 10720 руб./кв.м. (верхний и нижний доверительные интервалы).

- Среднее значение цены 1 кв.м. колеблется на 301 руб. как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения (вывод по строке: стандартная ошибка).
- Цена 1 кв.м., с наименьшим отклонением, составляет 9794 руб./кв.м. (вывод по строке: медиана).
- Отклонение от среднего составляет 1769 руб. в сторону уменьшения или увеличения (вывод по строке: стандартное отклонение).
- Наибольшее число предложений к продаже имеют объекты ценами выше средней за 1 кв.м. площади, являющейся базой для возникновения равновесной цены сделки (коэффициент асимметрии меньше 0) (вывод по строке: асимметричность).
- Цены 1 кв.м. в представленной выборке неравномерно распределены по всей области значений, имеют значительный размах, поскольку на данную величину действует ряд ценообразующих факторов (вывод по строке: эксцесс).
- Цены сделок и предложений не позволяют выявить различия внутри вида разрешенного использования.
- Цена объекта оценки может выходить за пределы указанного диапазона в случае, когда характеристики объекта оценки значительно лучше/хуже принятых к анализу рынка аналогов.

4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

4.1. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости

Отказ от использования затратного подхода

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учётом износа и устаревания. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода определяется как сумма стоимости участка земли, как свободного, и стоимости строительства улучшений (недвижимости) с учётом совокупного износа. Исходное положение затратного метода состоит в том, что стоимость улучшений определяется как сумма затрат, которые должен понести типичный покупатель для получения на дату оценки путем строительства на этом же участке земли зданий и сооружений, адекватных по своей полезности объекту оценки. Другими словами, стоимость улучшений определяется как стоимость строительства на дату оценки объекта аналогичной полезности.

Применение затратного подхода для определения рыночной стоимости квартир, по мнению Оценщика, является некорректным, поскольку строительство отдельно взятой квартиры является объективно невозможным, расчет же рыночной стоимости квартиры пропорционально ее объему в общем строительном объеме здания дает в высшей степени спорные результаты, т. К. такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания (фундаменты, подвальные и чердачные помещения, технические инженерные системы).

Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов, Оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода в рамках данного Отчёта.

Отказ от использования доходного подхода

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод её владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью в текущую стоимость на момент оценки. Общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости является арендная плата.

В рамках доходного подхода к оценке недвижимости выделяют два основных метода оценки – метод дисконтирования и метод капитализации будущих доходов. Первый метод (дисконтирования) основывается на анализе и прогнозе доходов, генерируемых недвижимостью за ряд лет, второй же (капитализации) позволяет пересчитать годовой доход в стоимость собственности.

Доходность от сдачи в аренду жилых помещений носит непостоянный характер, договоры аренды в большинстве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде необлагаемой налогом наличной суммы. Эти обстоятельства не позволяют Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования, Оценщик считает невозможным.

Также, несмотря на развитый рынок аренды жилья, определить чистый доход от аренды квартиры практически невозможно, так как квартиры на рынке аренды предлагаются частично или полностью меблированными. А значит доход, который они генерируют, учитывает, в том числе, и доход от сдачи в аренду мебели. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере чистой арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным отказаться от применения доходного подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

Применение методов сравнительного подхода.

ФСО №1 содержат следующие положения в отношении сравнительного подхода.

1. Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.
2. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.
3. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Таким образом, агрегированными условиями корректного применения сравнительного подхода являются следующие.

1. Имеется адекватное число объектов-аналогов, по которым известна цена сделки/предложения. При этом рынок недвижимости характеризуется ликвидностью, открытостью, информативностью, объективностью, что позволит признать условия совершения сделки/предложения рыночными.
2. По объектам-аналогам известна достаточная, достоверная и доступная информация по характеристикам элементов сравнения наиболее значимых в формировании ценности предприятия.
3. Имеется достаточно информации (достоверной и доступной) для осуществления корректного и обоснованного расчета корректировок на отличия между объектами-аналогами и Объектом оценки.

Вышеизложенное свидетельствует, что в рамках настоящей оценки корректная реализация сравнительного подхода для оценки Объекта оценки возможна.

Выбор методов оценки в рамках сравнительного подхода:

Для определения стоимости объекта оценки сравнительным подходом оценщиком применяется один из следующих методов, основанных на анализе информации о рыночных ценах сделок с объектами-аналогами:

- метод сравнения продаж;
- метод соотношения цены и дохода.

В случае недостаточности информации о ценах сделок допускается использование информации о ценах предложений, с учетом скидки на снижение цены.

При применении метода сравнения продаж оценщик:

- формирует выборку аналогов, которые должны относиться к одному сегменту рынка недвижимости и сделки с ними осуществляться на условиях, типичных для данного сегмента рынка;
- выбирает типичные для рынка объекта оценки единицы сравнения;
- сравнивает аналоги с объектом оценки по элементам сравнения (ценообразующим факторам) с использованием единиц сравнения и вносит корректировки в цену каждого аналога относительно объекта оценки по каждому элементу сравнения;
- выводит единую величину стоимости объекта оценки путем согласования скорректированных значений цен аналогов.

К основным элементам сравнения, подлежащим обязательному учету, относятся:

- передаваемые имущественные права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- рыночные условия;
- местоположение;
- физические характеристики объекта оценки;
- компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости.

Корректировки цен аналогов по первым пяти вышеуказанным элементам сравнения выполняются последовательно - каждая последующая корректировка применяется к результату предыдущей корректировки. Корректировки по остальным элементам сравнения выполняются на независимой основе - отдельно для каждого элемента сравнения.

Согласование скорректированных величин сопоставимых продаж в единую величину стоимости, как правило, проводится путем расчета средневзвешенной величины, при этом, наибольший вес придается значениям цен аналогов с наименьшими корректировками.

Метод соотношения цены и дохода основан на анализе соотношения цены и дохода по объектам-аналогам и использовании результата этого анализа при оценке объекта оценки. В зависимости от вида дохода применяется валовой рентный мультипликатор или общая ставка капитализации.

При применении метода соотношения цены и дохода с использованием валового рентного мультипликатора оценщик:

- рассчитывает валовой (потенциальный или действительный) доход объекта оценки;
- формирует выборку аналогов, по которым имеются данные о цене продажи и величине соответствующего дохода;
- при необходимости, вносит корректировки, увеличивающие сопоставимость аналогов с объектом оценки;
- по каждому аналогу рассчитывает валовой рентный мультипликатор делением цены продажи на валовой доход;
- определяет средневзвешенную величину валового рентного мультипликатора по всем аналогам;
- рассчитывает стоимость объекта оценки умножением валового дохода объекта оценки на средневзвешенную величину валового рентного мультипликатора.

При применении метода соотношения цены и дохода с использованием общей ставки капитализации оценщик:

- рассчитывает чистый операционный доход объекта оценки;
- формирует выборку аналогов, по которым имеются сведения о цене продажи и величине чистого операционного дохода;
- при необходимости, вносит корректировки, увеличивающие сопоставимость аналогов с объектом оценки;
- по каждому аналогу рассчитывает общую ставку капитализации делением чистого операционного дохода на цену продажи;
- определяет средневзвешенную величину общей ставки капитализации по всем аналогам;
- рассчитывает стоимость объекта оценки делением чистого операционного дохода объекта оценки на средневзвешенную величину общей ставки капитализации.

Таким образом, для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода применен метод сравнения продаж.

4.2. Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Метод сравнительного анализа продаж, включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым объектом. Затем цены на аналогичные объекты корректируются, с учётом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После

корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках и предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки;
- отбор информации с целью повышения её достоверности, и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях;
- сопоставление объекта оценки и отобранных для сравнения аналогичных объектов, проданных или продающихся на рынке, по отдельным критериям. Корректировка цены оцениваемого объекта;
- определение итоговой стоимости оцениваемого объекта, путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю.

По мнению Оценщика, единственно возможным подходом к оценке квартиры в многоквартирном доме из трёх существующих можно считать сравнительный подход, который благодаря наличию на рынке недвижимости достаточного количества предложений по продаже жилых помещений, даёт наиболее объективные результаты.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов жилой недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, оценщик сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учётом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Подбор объектов-аналогов

Для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка жилой недвижимости. На основе этого анализа была подготовлена выборка аналогов, наиболее близких по характеристикам к объекту оценки. При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками. При подборе аналогов, в первую очередь учитывалось сходство местоположения, фонда жилья, общей площади, состояния объекта.

Объект-аналог №1

Саратов. Саратовская область / Продажа / Продажа 4-комнатной квартиры в Саратовской области / Маркс / улица Энгельса

20 окт, 16:35 • 143 просмотра, 1 за сегодня

4-комн. квартира, 50 м²

Саратовская область, Маркс ул. Энгельса, 111 На карте

В избранное • • •



7 фото



50 м² Общ. 44 м² Жилая 1 из 1 Этаж

Квартира в центре города. 2 небольшие спальни, гостиная, столовая, кухня. По документам 44кв.м. (в реальности больше). Имеется гараж с погребом. Для многодетной семьи возможен торг.

900 000 Р 18 000 Р/м²

Платите в ипотеку?

- Следить за изменением цены
- Свободная продажа, возможна ипотека

+7 909 334-49-58
+7 909 334-53-17

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните.
В объявлении скрыта контактная информация

Прокрутите, чтобы увидеть это объявление на ДИАН и оставить отзыв после звонка

Написать сообщение

Собственник
ID 56256754

Объект-аналог №2

Саратов. Саратовская область / Продажа / Продажа 3-комнатной квартиры в Саратовской области / Маркс / 5-я линия, 39

14 окт, 18:30 • 187 просмотров, 1 за сегодня

3-комн. квартира, 59 м²

Саратовская область, Маркс 5-я линия, 39 На карте

В избранное • • •



12 фото



59 м² Общ. 45 м² Жилая 8 м² Кухня 2 из 3 Этаж

Продается 3-х комнатная квартира 59 кв. м. 2 этаж/3 этажного кирпичного дома, в центре г. Маркс. Квартира на первом этаже, очень теплая, уютная. Комнаты просторные, светлые. Окна выходят на обе стороны дома. Входные двери двойные, одна из них металлическая. Имеется просторная кладовка, которую можно легко приспособить под гардеробную или лоджию. В наличии все счетчики, кабельное ТВ. Подъезд чистый, добравелательные соседи. Ухоженный двор. В шаговой доступности Марковский техникум, Сбербанк, оба рынка, сетевые магазины, детский сад и школы, детская поликлиника, остановка. Подходит под ипотеку и материнский капитал. Возможен торг. Квартира ОУ ХОЗБЫТА.

1 050 000 Р 17 797 Р/м²

Платите в ипотеку?

- Следить за изменением цены
- Свободная продажа, возможна ипотека

+7 917 200-86-48
+7 905 382-34-52

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните.
В объявлении скрыта контактная информация

Прокрутите, чтобы увидеть это объявление на ДИАН и оставить отзыв после звонка

Написать сообщение

Собственник
ID 21374657

Таблица 16. Характеристики объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наименование	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Локальное местоположение	Саратовская область, Маркс, ул. Энгельса, 111	Саратовская область, Маркс, 5-я линия, 39	Саратовская область, Маркс, 4-я линия, 5	Саратовская область, Маркс, ул. Куйбышева, 234
Дата сделки/предложения	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Февраль 2021	Февраль 2021
Права на недвижимость	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Тип сделки (сделка, предложение)	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Условия продажи	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная
Площадь объекта, кв.м.	50	59	59,1	65,9
Этаж расположения / этажность	1 (1)	2 (3)	5 (5)	2 (3)
Материал стен дома	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный
Состояние дома	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Качество отделки	С отделкой	С отделкой	С отделкой	С отделкой
Источник информации	https://saratov.cian.ru/sale/flat/238213965/	https://saratov.cian.ru/sale/flat/199036281/	https://saratov.domclick.ru/carsale/sale_flat_1388459015	https://saratov.cian.ru/sale/flat/249043921/
Контактный номер	8 909 334-49-58 8 909 334-53-17	8 917 200-86-48 8 905 382-34-52	8 927 109-04-66	8 960 349-95-81 8 960 350-14-65
Цена предложения, руб.	900 000	1 050 000	1 000 000	857 000
Цена за 1 кв.м., руб.	18 000,00	17 796,61	16 920,47	13 004,55

Обоснование корректировок

В соответствии п. 22 ФСО № 7, для выполнения расчётов используются сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения).

Использование в качестве единиц сравнения полных цен объектов будет некорректным, т.к. в общем случае объекты отличаются по площади. При принятии решений о заключении сделок по купле-продаже объектов жилой недвижимости участники рынка оперируют, как правило, удельными показателями их стоимости, приходящимися на единицу площади (руб./м²). Данный показатель является универсальным для рынка жилой недвижимости.

Таким образом, в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана стоимость 1 квадратного метра.

Применяя сравнительный подход к оценке, Оценщик должен скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому.

При расчёте в цены объектов-аналогов все корректировки вносятся от объекта-аналога к объекту оценки, таким образом, происходит «сглаживание отличий» в ценах.

Корректировки со знаком «-» являются понижающими, т.е. применяются к сопоставимым объектам в том случае, если оцениваемый объект хуже по тем или иным показателям сравнения.

Корректировки со знаком «+» являются повышающими, т.е. применяются к объектам-аналогам в том случае, если оцениваемый объект лучше по тем или иным показателям сравнения.

При отсутствии различий по элементам сравнения между оцениваемым объектом и объектом-аналогом корректировки не применяются, т.е. корректировка равна «0».

Корректировка на торг

Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной стороны – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. С учетом текущей ситуации на рынке недвижимости, параметров квартиры и ее ликвидности, и на основании данных Портала недвижимости «СтатРиэлт»:

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысит цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене).

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,89	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,89	0,96	0,93	0,94	0,92	0,91
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,82	0,96	0,91	0,92	0,90	0,88
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,96	0,99	0,98	0,98	0,98	0,97
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
7	Парковочное место, машино-место	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95

01.01.2021

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, изношенные,
- верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, в хорошем техническом состоянии.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- **А-группа:** город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Дата сделки/продажи

Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость изменяются с изменением экономической, политической и социальной конъюнктуры с течением времени. Корректировка вводится в стоимости тех объектов-аналогов, которые предлагаются к продаже на дату, существенно отличающуюся от даты оценки. В данном случае корректировки не вносились. Все объекты сравнения сопоставимы по данному параметру.

Состав оцениваемых прав

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Долевую / Полную собственность.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся объемом прав собственности.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность одного лица на квартиру			1,00
2	Все доли в праве на квартиру при их совместной продаже по согласию всех собственников			1,00
3	Доля в праве на квартиру (при условиях *)	0,77	0,91	0,84

Примечания*:

1. При условии соблюдения преимущественного права других собственников на приобретение этой доли (с соблюдением процедуры письменного извещения).
2. Если собственник продаваемой доли фактически занимает жилые комнаты площадью не менее площади, соответствующей его доле в суммарной жилой площади квартиры.
3. В расчет стоимости продаваемой площади принимается доля общей площади всей квартиры.
4. Если в качестве аналогов для сравнения принимаются аналогичные комнаты, то корректировка не производится.

Условия продажи

Корректировка по условиям финансирования должна производиться, если условия финансирования сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества. Так как нетипичных условий финансирования потенциальных сделок не выявлено, корректировка по данному фактору 0%.

Условия продажи (особые условия)

Это процентная корректировка. Альтернативная сделка означает необходимость поиска иного жилья взамен того, которое продаётся. Чистая продажа – покупатель не связан с ожиданием подбора иного жилья, взамен продаваемого. Величина корректировки рассчитана с учетом мнения специалистов ведущих агентств недвижимости (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79). Величина корректировки составляет от 0% до 7% в зависимости от сложности альтернативы.

Местоположение объекта

Данная поправка характеризует возможное различие стоимости квадратного метра объектов, расположенных в других населенных пунктах с различным уровнем развития социальной, экономической и транспортной инфраструктуры, что оказывает существенное влияние на стоимость объекта. В данном случае корректировки не вносились, т.к. объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру с объектом оценки.

Общая площадь

Учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади помещений в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше). Зависимость определяется основании данных ПЦФКиО Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2019.

Таблица 72

3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности							
Площадь, кв.м		аналог					
		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,06	1,13	1,20	1,28	1,31
	30-50	0,95	1,00	1,07	1,14	1,21	1,24
	50-65	0,88	0,93	1,00	1,06	1,12	1,15
	65-90	0,83	0,88	0,94	1,00	1,06	1,09
	90-120	0,78	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
	≥120	0,76	0,81	0,87	0,92	0,97	1,00

Этаж квартиры/Этажность дома

Как показывает анализ рынка недвижимости, на стоимость квартиры существенно влияет этаж, на котором она расположена. Зависимость определяется основании данных ПЦФКиО Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2019.

Таблица 79

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог				
		средний этаж	первый этаж	последний этаж	мансардный этаж	цокольный этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,08	1,05	1,10	1,18
	первый этаж	0,93	1,00	0,98	1,02	1,09
	последний этаж	0,95	1,02	1,00	1,04	1,12
	мансардный этаж	0,91	0,98	0,96	1,00	1,07
	цокольный этаж	0,85	0,91	0,89	0,93	1,00

Тип дома

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Тип (конструкцию, материал стен) многоквартирного жилого дома - отношения удельных рыночных цен квартир, расположенных в разных по конструкции многоквартирных домах. Зависимость определяется основании данных ПЦФКиО Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2019.

Таблица 52

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		Аналог		
		кирпичные стены	панельные/блочные стены	монолитные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,08	1,04
	панельные/блочные стены	0,93	1,00	0,97
	монолитные стены	0,96	1,03	1,00

Состояние дома

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, количество комнат, общая площадь квартиры, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся классом качества квартиры. Зависимость определяется основании данных ПЦФКиО Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2019.

Таблица 99

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,16	1,45
	удовл.	0,86	1,00	1,25
	неудовл.	0,69	0,80	1,00

Качество (состояние) отделки.

Учитывает разницу в качестве отделки объекта оценки по сравнению с качеством отделки аналогов. Величина поправки определяется экспертным путем, в соответствии со сложившимися на дату оценки цен на стройматериалы и работы специализированных организаций. По данным п. 3.2. Анализа фактических данных о ценах предложений квартир получена выборка цен о стоимости квартир с отделкой и без отделки.

Таблица 17. Сводная таблица цен предложений

№ п/п	Место расположения	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Цена за 1 кв.м., руб.	Состояние отделки
1	2	4	5	6	7
1	Саратовская область, Маркс, просп. Строителей, 41	550 000	30	18 333	с отделкой
2	Саратовская область, Маркс, проспект Строителей, 43	600 000	33	18 182	с отделкой
3	Саратовская область, Маркс, ул. Куйбышева, 234	550 000	35	15 714	с отделкой
4	Саратовская область, Маркс, улица Кирова, 8	740 000	41	18 227	с отделкой
5	Саратовская область, Маркс, ул. Куйбышева, 223	820 000	45,9	17 865	с отделкой
6	Саратовская область, Маркс, ул. Энгельса, 111	900 000	50	18 000	с отделкой
7	Саратовская область, Маркс, 5-я линия, 39	1 050 000	59	17 797	с отделкой
8	Саратовская область, Маркс, 4-я линия, 5	1 000 000	59,1	16 920	с отделкой
9	Саратовская область, Маркс, Коммунистическая улица, 18	600 000	59,3	10 118	без отделки
10	Саратовская область, Маркс, проспект Ленина, 10	400 000	60	6 667	с отделкой
11	Саратовская область, Маркс, ул. Интернациональная площадь, 6	1 100 000	60	18 333	с отделкой
12	Саратовская область, Маркс, ул. Куйбышева, 234	857 000	65,9	13 005	с отделкой
13	Саратовская область, Маркс, Коммунистическая улица, 18	800 000	81,6	9 804	без отделки
14	Саратовская область, Маркс, 1-й Сосновый проезд, 20	2 950 000	186	15 860	с отделкой

Средняя стоимость 1 кв.м. квартиры с отделкой составляет: 16 242 руб., без отделки: 9 961 руб.

Таким образом корректировка на отсутствие отделки составляет -38,67%.

Проверка

Для определения возможности окончательного расчета и придания веса объектам-аналогам производится проверка интервала расхождения между результатами. С этой целью определяется коэффициент вариации, как показатель степени разброса значений независимо от их масштаба и единиц измерения по формуле:

$$V = \sigma_p / z * 100\%$$

где V- коэффициент вариации

σ_p - стандартное отклонение. Рассчитывается с применением функции EXCEL: СТАНДОТКЛОН. z- средняя величина.

Допустимое значение. Если меньше 33%, то результаты возможно использовать для расчета стоимости.

Таблица 18. Итоговая таблица расчета справедливой стоимости

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена за 1 кв.м., руб.		18 000,00	17 796,61	16 920,47	13 004,55
Последовательные корректировки					
Тип сделки (сделка, предложение)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.		16 560,00	16 372,88	15 566,83	11 964,19
Дата сделки/предложения		44 124	44 118	44 237	44 232
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.		16 560,00	16 372,88	15 566,83	11 964,19
Права на недвижимость	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.		16 560,00	16 372,88	15 566,83	11 964,19
Условия финансирования		Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.		16 560,00	16 372,88	15 566,83	11 964,19
Условия продажи		Свободная	Свободная	Свободная	Свободная
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.		16 560,00	16 372,88	15 566,83	11 964,19
Независимые корректировки					
Локальное местоположение	Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18	Саратовская область, Маркс, ул. Энгельса, 111	Саратовская область, Маркс, 5-я линия, 39	Саратовская область, Маркс, 4-я линия, 5	Саратовская область, Маркс, ул. Куйбышева, 234
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Площадь объекта, кв.м.	93,6	50,0	59,0	59,1	65,9
Корректировка, %		-6,00%	-6,00%	-6,00%	0,00%
Этаж расположения / этажность	1 (3)	1 (1)	2 (3)	5 (5)	2 (3)
Корректировка, %		0,00%	-7,00%	-2,00%	-7,00%
Материал стен дома	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Качество отделки	Без отделки	С отделкой	С отделкой	С отделкой	С отделкой
Корректировка, %		-38,67%	-38,67%	-38,67%	-38,67%
Суммарная корректировка		-44,67%	-51,67%	-46,67%	-45,67%
ОС, по 2 гр. эл. сравнения руб.за 1 кв.м.		9 162,47	7 912,84	8 301,62	6 500,02
№ аналога	Сопоставимые				

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
	объекты				
1.	9 162,47				
2.	7 912,84				
3.	8 301,62				
4.	6 500,02				
Среднее значение руб./кв.м	7 969,24				
Стандартное отклонение	961,26				
Коэффициент вариации	12,06%				
Допустимое значение. Меньше 33%. Результаты возможно использовать для расчета рыночной стоимости					
<i>Qvi ; qvi</i>	205,59%	49,10%	55,54%	50,94%	50,02%
<i>Dvi</i>	100,00%	25,37%	24,33%	25,07%	25,22%
<i>Qki ; gki</i>	15	3	4	4	4
<i>Dki</i>	100,00%	26,67%	24,44%	24,44%	24,44%
Di	100,00%	26,02%	24,39%	24,76%	24,83%
Взвешенная стоимость по элементам сравнения, руб/м2		2 384,06	1 929,67	2 055,44	1 614,22
Стоимость 1 кв.м., руб.	7 983				
Справедливая стоимость объекта оценки, руб.	747 209				
Справедливая стоимость объекта оценки, руб. округленно	747 000				

Таким образом, справедливая стоимость права собственности на: **квартиру**, назначение: жилое, общая площадь **93,6 кв. м.**, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.5, кадастровый номер:64:44:010102:161, по состоянию на 19 февраля 2021 г. составляет (НДС не облагается): **747 000 (Семьсот сорок семь тысяч) руб.**

Таблица 19. Итоговая таблица расчета справедливой стоимости

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена за 1 кв.м., руб.		18 000,00	17 796,61	16 920,47	13 004,55
Последовательные корректировки					
Тип сделки (сделка, предложение)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.		16 560,00	16 372,88	15 566,83	11 964,19
Дата сделки/предложения		44 124	44 118	44 237	44 232
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.		16 560,00	16 372,88	15 566,83	11 964,19
Права на недвижимость	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.		16 560,00	16 372,88	15 566,83	11 964,19
Условия финансирования		Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.		16 560,00	16 372,88	15 566,83	11 964,19
Условия продажи		Свободная	Свободная	Свободная	Свободная
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.		16 560,00	16 372,88	15 566,83	11 964,19
Независимые корректировки					
Локальное местоположение	Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18	Саратовская область, Маркс, ул. Энгельса, 111	Саратовская область, Маркс, 5-я линия, 39	Саратовская область, Маркс, 4-я линия, 5	Саратовская область, Маркс, ул. Куйбышева, 234
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Площадь объекта, кв.м.	59,3	50,0	59,0	59,1	65,9
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	6,00%
Этаж расположения / этажность	3(3)	1 (1)	2 (3)	5 (5)	2 (3)
Корректировка, %		0,00%	-5,00%	0,00%	-5,00%
Материал стен дома	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Качество отделки	Без отделки	С отделкой	С отделкой	С отделкой	С отделкой
Корректировка, %		-38,67%	-38,67%	-38,67%	-38,67%
Суммарная корректировка		-38,67%	-43,67%	-38,67%	-37,67%
ОС, по 2 гр. эл. сравнения руб.за 1 кв.м.		10 266,46	9 322,92	9 650,74	7 538,20
№ аналога	Сопоставимые объекты				

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1.	10 266,46				
2.	9 322,92				
3.	9 650,74				
4.	7 538,20				
Среднее значение руб./кв.м	9 194,58				
Стандартное отклонение	1014,53				
Коэффициент вариации	11,03%				
Допустимое значение. Меньше 33%. Результаты возможно использовать для расчета рыночной стоимости					
$Q_{vi}; q_{vi}$	175,58%	42,96%	47,61%	42,96%	42,03%
D_{vi}	100,00%	25,18%	24,29%	25,18%	25,35%
$Q_{ki}; g_{ki}$	11	2	3	2	4
D_{ki}	100,00%	27,27%	24,24%	27,27%	21,21%
D_i	100,00%	26,22%	24,27%	26,22%	23,28%
Взвешенная стоимость по элементам сравнения, руб/м²		2 692,34	2 262,49	2 530,87	1 755,09
Стоимость 1 кв.м., руб.	9 241				
Справедливая стоимость объекта оценки, руб.	547 991				
Справедливая стоимость объекта оценки, руб. округленно	548 000				

Таким образом, справедливая стоимость права собственности на: **квартиру**, назначение: жилое, общая площадь **59,3 кв. м.**, этаж мансарда, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.12, кадастровый номер:64:44:010102:126, по состоянию на 19 февраля 2021 г. составляет (НДС не облагается): **548 000 (Пятьсот сорок восемь тысяч) руб.**

Таблица 20. Итоговая таблица расчета справедливой стоимости

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена за 1 кв.м., руб.		18 000,00	17 796,61	16 920,47	13 004,55
Последовательные корректировки					
Тип сделки (сделка, предложение)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.		16 560,00	16 372,88	15 566,83	11 964,19
Дата сделки/предложения		44 124	44 118	44 237	44 232
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.		16 560,00	16 372,88	15 566,83	11 964,19
Права на недвижимость	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.		16 560,00	16 372,88	15 566,83	11 964,19
Условия финансирования		Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.		16 560,00	16 372,88	15 566,83	11 964,19
Условия продажи		Свободная	Свободная	Свободная	Свободная
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.		16 560,00	16 372,88	15 566,83	11 964,19
Независимые корректировки					
Локальное местоположение	Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18	Саратовская область, Маркс, ул. Энгельса, 111	Саратовская область, Маркс, 5-я линия, 39	Саратовская область, Маркс, 4-я линия, 5	Саратовская область, Маркс, ул. Куйбышева, 234
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Площадь объекта, кв.м.	81,6	50,0	59,0	59,1	65,9
Корректировка, %		-6,00%	-6,00%	-6,00%	0,00%
Этаж расположения / этажность	3(3)	1 (1)	2 (3)	5 (5)	2 (3)
Корректировка, %		0,00%	-5,00%	0,00%	-5,00%
Материал стен дома	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Качество отделки	Без отделки	С отделкой	С отделкой	С отделкой	С отделкой
Корректировка, %		-38,67%	-38,67%	-38,67%	-38,67%
Суммарная корректировка		-44,67%	-49,67%	-44,67%	-43,67%
ОС, по 2 гр. эл. сравнения руб.за 1 кв.м.		9 162,47	8 240,29	8 612,96	6 739,30
№ аналога	Сопоставимые объекты				

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1.	9 162,47				
2.	8 240,29				
3.	8 612,96				
4.	6 739,30				
Среднее значение руб./кв.м	8 188,76				
Стандартное отклонение	898,84				
Коэффициент вариации	10,98%				
Допустимое значение. Меньше 33%. Результаты возможно использовать для расчета рыночной стоимости					
$Q_{vi}; q_{vi}$	200,07%	49,10%	53,70%	49,10%	48,18%
D_{vi}	100,00%	25,15%	24,39%	25,15%	25,31%
$Q_{ki}; q_{ki}$	13	3	4	3	3
D_{ki}	100,00%	25,64%	23,08%	25,64%	25,64%
D_i	100,00%	25,40%	23,73%	25,40%	25,47%
Взвешенная стоимость по элементам сравнения, руб/м2		2 327,01	1 955,58	2 187,45	1 716,76
Стоимость 1 кв.м., руб.	8 187				
Справедливая стоимость объекта оценки, руб.	668 059				
Справедливая стоимость объекта оценки, руб. округленно	668 000				

Таким образом, справедливая стоимость права собственности на: **квартиру**, назначение: жилое, общая площадь **81,6 кв. м.**, этаж мансарда, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.13, кадастровый номер:64:44:010102:127, по состоянию на 19 февраля 2021 г. составляет (НДС не облагается): **668 000 (Шестьсот шестьдесят восемь тысяч) руб.**

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Согласно п. 8 ФСО № 3, в разделе согласования результатов должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.

При обобщении результатов различных подходов к оценке в итоговую величину стоимости Оценщик должен проанализировать следующие характеристики использованных подходов.

Поскольку определение стоимости Объекта оценки проводилось в рамках только одного подхода к оценке (сравнительный подход), согласование результатов не требуется и итоговое заключение о стоимости равно результату, полученному в рамках сравнительного подхода.

Таким образом, справедливая стоимость права собственности на:

- **квартиру**, назначение: жилое, общая площадь **93,6 кв. м.**, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.5, кадастровый номер:64:44:010102:161, по состоянию на 19 февраля 2021 г. составляет (НДС не облагается): **747 000 (Семьсот сорок семь тысяч) руб.**

- **квартиру**, назначение: жилое, общая площадь **59,3 кв. м.**, этаж мансарда, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.12, кадастровый номер:64:44:010102:126, по состоянию на 19 февраля 2021 г. составляет (НДС не облагается): **548 000 (Пятьсот сорок восемь тысяч) руб.**

- **квартиру**, назначение: жилое, общая площадь **81,6 кв. м.**, этаж мансарда, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.13, кадастровый номер:64:44:010102:127, по состоянию на 19 февраля 2021 г. составляет (НДС не облагается): **668 000 (Шестьсот шестьдесят восемь тысяч) руб.**

6. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

В соответствии с проведенным обобщением полученных результатов расчетов стоимости была определена итоговая величина справедливой стоимости.

Основываясь на доступной информации, оценщик пришел к следующему заключению о том, что справедливая стоимость права собственности на:

- **квартиру**, назначение: жилое, общая площадь **93,6 кв. м.**, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.5, кадастровый номер:64:44:010102:161, по состоянию на 19 февраля 2021 г. составляет (НДС не облагается): **747 000 (Семьсот сорок семь тысяч) руб.**

- **квартиру**, назначение: жилое, общая площадь **59,3 кв. м.**, этаж мансарда, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.12, кадастровый номер:64:44:010102:126, по состоянию на 19 февраля 2021 г. составляет (НДС не облагается): **548 000 (Пятьсот сорок восемь тысяч) руб.**

- **квартиру**, назначение: жилое, общая площадь **81,6 кв. м.**, этаж мансарда, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.13, кадастровый номер:64:44:010102:127, по состоянию на 19 февраля 2021 г. составляет (НДС не облагается): **668 000 (Шестьсот шестьдесят восемь тысяч) руб.**

Согласно п. 30 ФСО № 7 «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное». Задание на оценку не требует указывать границы, в которых может находиться рыночная стоимость.

Настоящее заключение необходимо рассматривать только совместно с полным текстом настоящего Отчета.

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1-3, 7), а также Международным стандартом финансовой отчетности МСФО №13, отчет полностью соответствует требованиям к содержанию и оформлению отчета об оценке установленными Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

С уважением,

Генеральный директор ООО «Агентство оценки и аудита»

В.А. Олейников

Оценщик ООО «Агентство оценки и аудита»

Н.А. Газина



7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Перечень документов, определяющих качественные и количественные характеристики объекта оценки:

- Свидетельства о государственной регистрации права
- Технические паспорта

Нормативные акты

1. Гражданский кодекс РФ от 30.11.1994 № 51-ФЗ.
2. Налоговый кодекс РФ (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ.
3. Федеральный закон от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
4. Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации».
5. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
6. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. № 256 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
7. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. № 255 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
8. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. № 254 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611 (далее – ФСО № 7).
10. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н).

Научная литература

11. Оценка недвижимости, Тарасевич Е.И. С-Петербург, «СПбГТУ», 1997 г.
12. Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. В.М. Рутгайзера Учебно-практическое пособие – М.: Дело, 1998 г.
13. ПЦФКиО Справочник оценщика недвижимости-2019. Квартиры. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2019;
14. Портал недвижимости «СтатРиэлт»



ПОЛИС
к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/1889290991

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Ганека, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «13» января 2021 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «Агентство оценки и аудита» 115088, г. Москва, 2-я Машинностроения, д. 25с5, оф. 17 р/с 40702810501500014832 в ПАО «ФК Открытие», г. Москва к/с 30101810845250000999 БИК 044525999 ИНН 7706735560
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 22.01.2021г. по 24 часа 00 минут 21.01.2022г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 22.01.2020 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	9 000,00 (Девять тысяч) рублей.
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1889290991 - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Представитель Страховщика: Кравченко А.Е. Код 19334524

Экземпляр Правил страхования посылается. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.



Страховщик

М.П.





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ

<http://sroarmo.ru>



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» включено в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за №0002

Газина Наталия Александровна

ИНН 770965936845

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3275-19

ДАТА ВЫДАЧИ

04.03.2019

Срок действия настоящего
свидетельства 3 года

Является членом НП «АРМО», включен (а) в реестр членов 18.03.2009, регистрационный номер 1548 и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным федеральным законодательством, по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.

Сведения о квалификационных аттестатах

Номер 016640-1 от 22.02.2019 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 22.02.2022



ПРИМЕЧАНИЕ:

Проверьте членство в реестре



Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская



ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/1692825046

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между СПАО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Гашева, д. 12, стр. 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «08» марта 2020 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Газина Наталья Александровна Адрес: г. Москва, 5 квартал Капотни, д.3, кв. 17 Паспорт: 4519 № 166771, выдан: 07.05.2019 Отделом УФМС России по гор. Москве
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 08.03.2020 г. по 24 часа 00 минут 07.03.2021 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 08.03.2019 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей.
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	7500,00 (Семь тысяч пятьсот) рублей 00 копеек.
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/1692825046 от 02.03.2020 г. - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Кравченко А.Е. Код 19334524

Экземпляр Правил страхования получен, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П. (подпись)




КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 016640-1

« 22 » февраля 20 19 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Газиной Наталии Александровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 22 » февраля 20 19 г. № 111

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 22 » февраля 20 22 г.

ИО «Оценки» Москва 2019 г. - С. Лицензия № 50-05-00300-010-16-13-16-002. Тел.: (495) 735-47-42. www.ioo.ru



ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

Свидетельства о государственной регистрации права


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Саратовской области

Дата выдачи: "23" сентября 2014 года

Документы-основания: • Договор уступки прав (цессии) по кредитному договору от 05.09.2014 №09/2014-02/ИСХ

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Инвест-Связь-Холдинг", ИНН: 7704189669, ОГРН: 1027700033107, дата гос. регистрации: 22.07.1998, наименование регистрирующего органа: Государственное учреждение Московская регистрационная палата, КПП: 770401001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г. Москва, пер. Земледельческий, д. 15

Вид права: Собственность

Объект права: Квартира, назначение: жилое, общая площадь 93,6 кв.м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д. 18, кв. 5

Кадастровый (или условный) номер: 64:44:010102:161

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" сентября 2014 года сделана запись регистрации № 64-64-01/519/2014-094

САРАТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

Регистратор Куликова И. В.  


РОССИЯ

64-АД 430784



ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Саратовской области

Дата выдачи:

"23" сентября 2014 года

Документы-основания: • Договор уступки прав (цессии) по кредитному договору от 05.09.2014 №09/2014-02/ИСХ

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Инвест-Связь-Холдинг", ИНН: 7704189669, ОГРН: 1027700033107, дата гос.регистрации: 22.07.1998, наименование регистрирующего органа: Государственное учреждение Московская регистрационная палата, КПП: 770401001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, пер.Земледельческий, д.15

Вид права: Собственность

Объект права: Квартира, назначение: жилое, общая площадь 59,3 кв.м, этаж мансарда, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г.Маркс, ул.Коммунистическая, д.18, кв.12

Кадастровый (или условный) номер: 64:44:010102:126

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" сентября 2014 года сделана запись регистрации № 64-64-01/519/2014-096

Регистратор

Куликова И. В.



64-АД 430786





ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Саратовской области

Дата выдачи:

"23" сентября 2014 года

Документы-основания: • Договор уступки прав (цессии) по кредитному договору от 05.09.2014 №09/2014-01/ИСХ

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Инвест-Связь-Холдинг", ИНН: 7704189669, ОГРН: 1027700033107, дата гос.регистрации: 22.07.1998, наименование регистрирующего органа: Государственное учреждение Московская регистрационная палата, КПП: 770401001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, пер.Земледельческий, д.15

Вид права: Собственность

Объект права: Квартира, назначение: жилое помещение, общая площадь 81,6 кв.м, этаж мансарда, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г.Маркс, ул.Коммунистическая, д.18, кв.13

Кадастровый (или условный) номер: 64:44:010102:127

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" сентября 2014 года сделана запись регистрации № 64-64-01/519/2014-092

Регистратор

Лукьянова С.В.



64-АД 395871





Федеральное государственное унитарное предприятие, основанное на праве хозяйственного ведения,
"Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости - Федеральное бюро
технической инвентаризации"

(полное наименование ОТИ - организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)

Саратовский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"

(наименование обособленного подразделения ОТИ)

МАРКОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на Помещение
(вид объекта учета)

Квартира
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Саратовская область	
Район	Марковский	
Муниципальное образование	тип	город
	наименование	Маркс
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Маркс
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Коммунистическая
Номер дома	18	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
кв.№	05	
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	63:422:002:000000180:А:10005
Кадастровый номер	

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений
в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на "18" июля 2013 года

Руководитель (уполномоченное лицо) ОТИ (подпись) (Толпегин А.В.)

М.П.



I. Сведения о принадлежности объекта

Субъект права	Документ, удостоверяющий физическое (юридическое) лицо	Правоустанавливающий документ	Доля
Махмудов Равиль Хусанович	паспорт серия 83 13 № 885231	Договор купли продажи недвижимости от 14.03.2013	1/1

II. Экспликация к плану квартиры

Литер	Квартира (помещ.)	№ на плане	Этаж	Тип этажа	Наименование	Формула подсчета площади	Площ. жилая	Площ. подсобная	Площ. общая	Площ. иная	Высота	Отметка о самовольной перепланировке	Дата оформл. самов. перепл.
А	05	1	1		помещение	$8,82 \cdot 7,73 + 3,02 \cdot 3,37 + 1,17 \cdot 1,55 - 0,30 \cdot 0,30 \cdot 2$			80,0		2,9		
А	05	2	1		помещение	$5,06 \cdot 2,68$			13,6		2,9		
Итого площади жилая и общая							0,0		93,6				

Примечания:

Расхождение площадей обусловлено уточнением данных при проведении технической инвентаризации и сносом перегородок. Изменение площади не связано с изменением внешних границ объекта.

Исполнитель :

Л.Н. Трембач

Трембач Л.Н.

Начальник Марковского отделения
Саратовского филиала ФГУП
«Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»



Толпегин А.В.

м.п.

III. Техническое описание квартиры

Этажность строения	2	Этаж, на котором расположена квартира	1
Число этажей в квартире	1	Число жилых комнат	0
Общая площадь (кв. м.)	93,6	Полезная площадь (кв. м.)	93,6
Жилая площадь (кв. м.)	0,0	Вспомогательная площадь (кв. м.)	93,6
Средняя высота (м.)	2,9	Функциональный объем	271

IV. Описание основных конструктивных элементов.

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов
1	Фундамент	кирпичный ленточный
2	Стены и перегородки	кирпич
3	Перекрытия	Деревянные
4	Крыша	металлическая
5	Полы	бетонные
6	Проемы	пластиковые, металлические, деревянные
7	Отделочные работы	обычная
8	Внутреннее санитарно-техническое и электрическое устройство	соответствуют выбранному образцу
9	Прочие работы и печное отопление	соответствуют выбранному образцу

V. Благоустройство строения.

Электроснабжение	есть
Водоснабжение	есть
Горячее водоснабжение	нет
Газоснабжение	есть
Отопление	индивидуальное
Напольная электроплита	нет
Канализация	есть
Ванна (душ)	отсутствует
Лифт	нет
Телефон	нет
Мусоропровод	нет

VI. Стоимость квартиры.

Восстановительная стоимость квартиры в ценах 1969 года (рубли)	6 940
Инфляционный коэффициент	82,4739
Восстановительная стоимость квартиры на дату выдачи паспорта	572369
Инвентаризационная стоимость квартиры на дату выдачи паспорта	572369

VII. Балансовая стоимость квартиры.

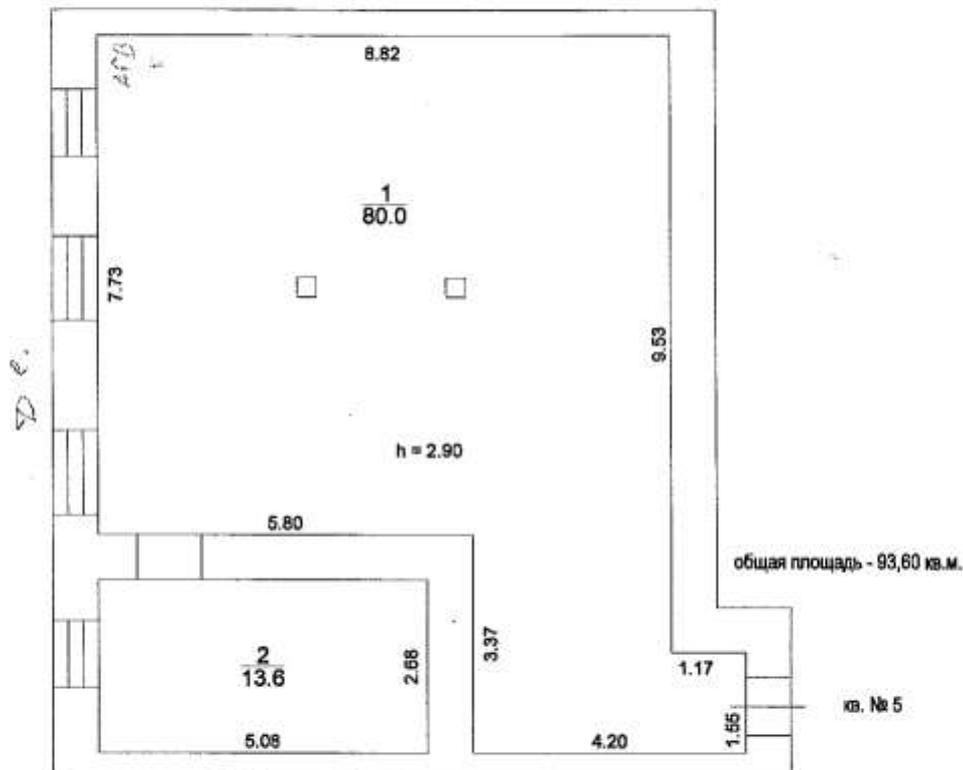
Литера	Наименование	Первоначальная балансовая стоимость	Амортизация	Остаточная балансовая стоимость

VIII. Сведения о строении на дату изготовления паспорта

Литера	Назначение	Год постройки	Процент износа	Этажность надземная	Этажность подземная
A	жилой дом со встроен. нежил. помещ	2008	0	2	1

IX. Сведения об обследовании объекта

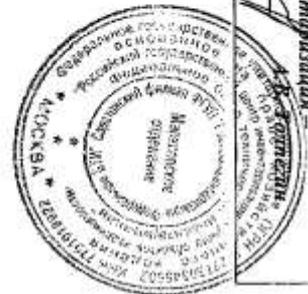
Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
22.09.2009	Алейникова О. В.		Алейникова Л. Б.	
18.07.2013	Трембач Л. Н.	<i>Л. Н. Трембач</i>	Алейникова Л. Б.	<i>Л. Б. Алейникова</i>



**Марксовское отделение
Саратовского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»**

Начальник 18.07.2013	Толпегин А.В.		Позтажний план квартиры	Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д. 18, кв. 5	Лист - 1
Проверил 18.07.2013	Алейникова И.Б.				Листов - 1
Техник 18.07.2013	Трембач Л.Н.				Масштаб 1: 100
		45			

Прошурованно, проиндексировано, скреплено печатью
Кол-во 2 (два) листа (ов)
Начальник Марковского отдела Сарановского
филиала ФГУП «Росстехинженерная фирма»
Федеральное БТИ» _____



1-Классификация
59,2



Федеральное государственное унитарное предприятие, основанное на праве хозяйственного ведения,
"Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости - Федеральное бюро
технической инвентаризации"

(полное наименование ОТИ - организация технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)

Саратовский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"

(наименование обособленного подразделения ОТИ)

МАРКОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на _____ Помещение
(вид объекта учета)

_____ Квартира
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Саратовская область	
Район	Марковский	
Муниципальное образование	тип	город
	наименование	Маркс
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Маркс
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Коммунистическая
Номер дома	18	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
кв.№	12	
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	63:422:002:000000180:А:10012
Кадастровый номер	

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений
в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на 18 июля 2013 года

Руководитель (уполномоченное лицо) ОТИ _____ (Толтегин А.В.)

М.П.



(Фамилия И.О.)

I. Сведения о принадлежности объекта

Субъект права	Документ, удостоверяющий физическое (юридическое) лицо	Правоустанавливающий документ	Доля
Махмудов Равиль Хусайнович	паспорт серия 63 13 № 685231	Договор купли продажи недвижимости от 22.03.2013	1/1

II. Экспликация к плану квартиры

Литер	Квартира (помещ.)	№ на плане	Этаж	Тип этажа	Наименование	Формула подсчёта площади	Площ. жилая	Площ. подсобная	Площ. общая	Площ. иная	Высота	Отметка о самовольной перепланировке	Дата оформл. самов. перепл.
А	12	1	0	мансарда	помещение	8,99*6,27+1,44*2,05			59,3		3,24		
Итого площади жилая и общая							0,0		59,3				

Примечания:

Расхождение площадей обусловлено уточнением данных при проведении технической инвентаризации и сносом перегородок. Изменение площади не связано с изменением внешних границ объекта.

Исполнитель :

Начальник Марковского отделения
Саратовского филиала ФГБУ
«Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ»



Трембач Л.Н.

Толпегин А.В.

м.п.

III. Техническое описание квартиры

Этажность строения	2	Этаж, на котором расположена квартира	0
Число этажей в квартире	1	Число жилых комнат	0
Общая площадь (кв. м.)	59,3	Полезная площадь (кв. м.)	59,3
Жилая площадь (кв. м.)	0,0	Вспомогательная площадь (кв. м.)	59,3
Средняя высота (м.)	3,24	Функциональный объем	192

IV. Описание основных конструктивных элементов.

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов
1	Фундамент	кирпичный ленточный
2	Стены и перегородки	кирпич
3	Перекрытия	Деревянные
4	Крыша	металлическая
5	Полы	бетонные
6	Проклеи	пластиковые, металлические, деревянные
7	Отделочные работы	обычная
8	Внутреннее санитарно-техническое и электрическое устройство	соответствуют выбранному образцу
9	Прочие работы и печное отопление	соответствуют выбранному образцу

V. Благоустройство строения.

Электроснабжение	есть
Водоснабжение	есть
Горячее водоснабжение	нет
Газоснабжение	есть
Отопление	индивидуальное
Напольная электроплита	нет
Канализация	есть
Ванна (душ)	отсутствует
Лифт	нет
Телефон	нет
Мусоропровод	нет

VI. Стоимость квартиры.

Восстановительная стоимость квартиры в ценах 1959 года (рубли)	4 397
Инфляционный коэффициент	82,4739
Восстановительная стоимость квартиры на дату выдачи паспорта	362638
Инвентаризационная стоимость квартиры на дату выдачи паспорта	362638

VII. Балансовая стоимость квартиры.

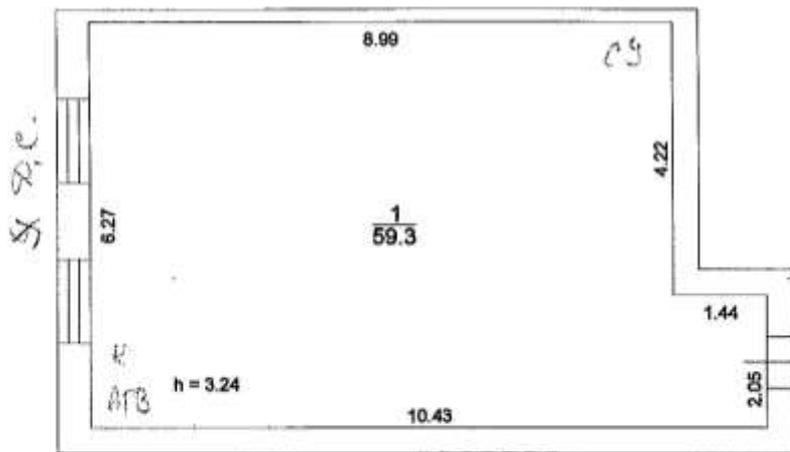
Литера	Наименование	Первоначальная балансовая стоимость	Амортизация	Остаточная балансовая стоимость

VIII. Сведения о строении на дату изготовления паспорта

Литера	Назначение	Год постройки	Процент износа	Этажность надземная	Этажность подземная
A	жилой дом со встроен. нежил. помещ	2008	0	2	1

IX. Сведения об обследовании объекта

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
15.09.2009	Воронина О.В.		Алейникова Л.Б.	
18.07.2013	Трембач Л. Н.		Алейникова Л.Б.	



кв. № 12
общая площадь - 59,30 кв.м.

**Марксовское отделение
Саратовского филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"**

Начальник 18.07.2013	Толпегин А.В.	М.П.	Позтажний план квартиры
Проверил 18.07.2013	Алейникова Л.Б.		
Техник 18.07.2013	Тромбач Л.Н.	<i>Л.Н. Тромбач</i>	Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д. 18, кв. 12 Лист - 1 Листов - 1 Масштаб 1: 100

Прошнуровано, пронумеровано, сверлено печатью
Кол-во 3 (три) листа(ов)
Начальник Марковского отдела Саратова
Филиала ФГУП «Ростехничеинформация» –
Федеральное БТИ» И.А. Д. Голышев



№ 816



Федеральное государственное унитарное предприятие, основанное на праве хозяйственного ведения,
"Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости - Федеральное бюро
технической инвентаризации"

(полное наименование ОТИ - организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)

Саратовский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"

(наименование обособленного подразделения ОТИ)

МАРКОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на

Помещение

(вид объекта учета)

Квартира

(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Саратовская область	
Район	Марковский	
Муниципальное образование	тип	город
	наименование	Маркс
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Маркс
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Коммунистическая
Номер дома	18	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
кв.№	13	
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	63:422:002:000000180:А:10013
Кадастровый номер	

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений
в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на "23"

Руководитель (уполномоченное лицо) ОТИ

М.П.



Толпегин А.В.
(Фамилия И.О.)

I. Сведения о принадлежности объекта

Субъект права	Документ, удостоверяющий физическое (юридическое) лицо	Правоустанавливающий документ	Доля
Егорова Юлия Викторовна	паспорт серия 63 03 № 092410	Договор купли продажи недвижимости от 15.03.2013	1/1

II. Экспликация к плану квартиры

Литер	Квартира (помещ.)	№ на плане	Этаж	Тип этажа	Наименование	Формула подсчета площади	Площ. жилая	Площ. подсобная	Площ. общая	Площ. иная	Высота	Отметка о самовольной перепланировке	Дата оформл. самов. перепл.
A	13	1	0	мансарда	помещение	$8,40 \times 4,48 + 0,57 \times 1,06$			38,2		3,25		
A	13	2	0	мансарда	помещение	$8,97 \times 4,84$			43,4		3,25		
Итого площади жилая и общая							0,0		81,6				

Примечания:

Расхождение площадей обусловлено уточнением данных при проведении технической инвентаризации и сносом перегородок. Изменение площади не связано с изменением внешних границ объекта.

Исполнитель :

Начальник Марковского отделения
Саратовского филиала ФГУП
«Ростехинвентаризация-Федеральное АИИ»



Арембач Л.Н.

Обтегин А.В.

М.П.

III. Техническое описание квартиры

Этажность строения	2	Этаж, на котором расположена квартира	0
Число этажей в квартире	1	Число жилых комнат	0
Общая площадь (кв. м.)	81,6	Полезная площадь (кв. м.)	81,6
Жилая площадь (кв. м.)	0,0	Вспомогательная площадь (кв. м.)	81,6
Средняя высота (м.)	3,25	Функциональный объем	265

IV. Описание основных конструктивных элементов.

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов
1	Фундамент	кирпичный ленточный
2	Стены и перегородки	кирпич
3	Перекрытия	Деревянные
4	Крыша	металлическая
5	Полы	бетонные
6	Проемы	пластиковые, металлические, деревянные
7	Отделочные работы	обычная
8	Внутреннее санитарно-техническое и электрическое устройство	соответствуют выбранному образцу
9	Прочие работы и печное отопление	соответствуют выбранному образцу

V. Благоустройство строения.

Электроснабжение	есть
Водоснабжение	есть
Горячее водоснабжение	нет
Газоснабжение	есть
Отопление	индивидуальное
Напольная электроплита	нет
Канализация	есть
Ванна (душ)	отсутствует
Лифт	нет
Телефон	нет
Мусоропровод	нет

VI. Стоимость квартиры.

Восстановительная стоимость квартиры в ценах 1969 года (рубли)	6 050
Инфляционный коэффициент	82,4739
Восстановительная стоимость квартиры на дату выдачи паспорта	498967
Инвентаризационная стоимость квартиры на дату выдачи паспорта	498967

VII. Балансовая стоимость квартиры.

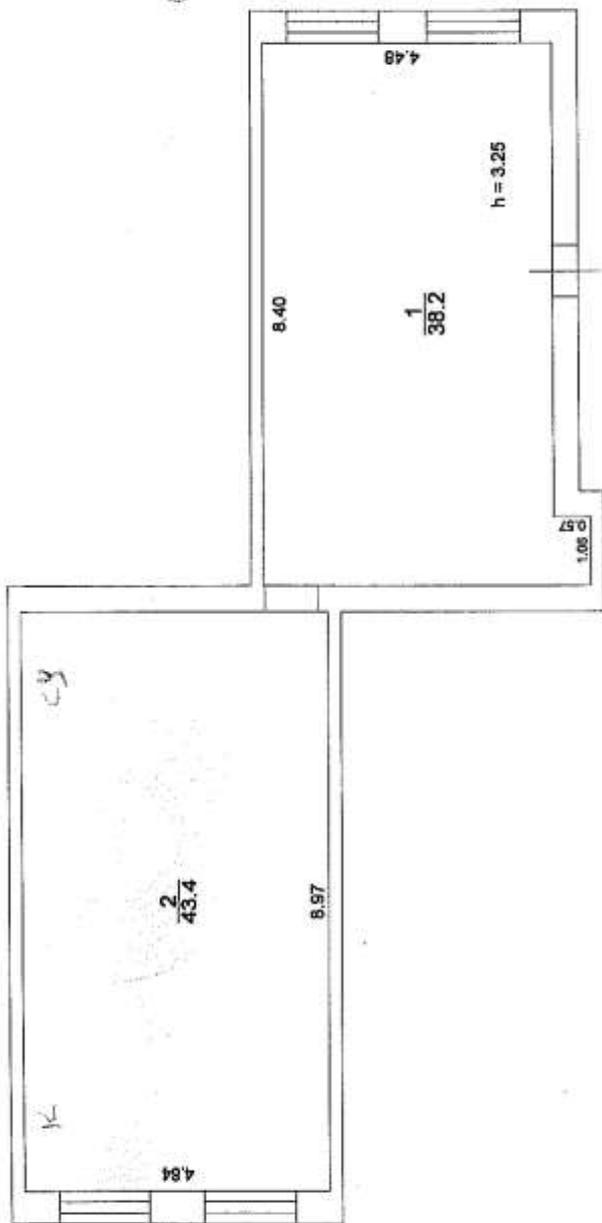
Литера	Наименование	Первоначальная балансовая стоимость	Амортизация	Остаточная балансовая стоимость

VIII. Сведения о строении на дату изготовления паспорта

Литера	Назначение	Год постройки	Процент износа	Этажность	
				надземная	подземная
A	жилой дом со встроен. нежил. помещ.	2008	0	2	1

IX. Сведения об обследовании объекта

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
15.09.2009	Воронина О.В.		Алейникова Л.Б.	
23.07.2013	Трембач Л. Н.	<i>Трембач Л. Н.</i>	Алейникова Л.Б.	<i>Алейникова Л.Б.</i>



кв. № 13

общая площадь - 81,60 кв.м.

**Саратовское отделение
Марксовское отделение
Саратовского филиала ФБУ «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»**

Начальник
23.07.2013

Проверил
23.07.2013

Техник
23.07.2013

Толмечко А.В.

Алейникова Д.А.

Трембач Д.П.

**Позтажны́й план
квартиры**



Саратовская область,
г. Маркс, ул. Коммунистическая,
д. 18, кв. 13

Лист - 1
Листов - 1
Масштаб 1:100

Проминформационно, проинформировано, срезанного печатью
Кол-во 3 (три) листа(ов)
Начальник Марксовского отдела филиала Саратовского
филиала ФГУП «Ростехинформизация»
Федеральное БТИ

